

国联民生证券承销保荐有限公司
关于天津津投城市开发股份有限公司
重大资产出售暨关联交易
之

独立财务顾问报告
(修订稿)

独立财务顾问



签署日期：二〇二五年十一月

独立财务顾问声明和承诺

本声明和承诺所述词语或简称与本独立财务顾问报告“释义”所述词语或简称具有相同含义。

国联民生证券承销保荐有限公司（以下简称“国联民生承销保荐”或“独立财务顾问”）接受天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”、“上市公司”或“公司”）的委托，担任本次重大资产出售暨关联交易（以下简称“本次交易”）的独立财务顾问，就该事项向上市公司全体股东提供独立意见，并制作本独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告是依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》和《上海证券交易所上市公司重大资产重组审核规则》等法律法规及文件的规定和要求，以及证券行业公认的业务标准、道德规范，经过审慎调查，本着诚实信用和勤勉尽责的态度，就本次交易认真履行尽职调查义务，对上市公司相关的申报和披露文件进行审慎核查后出具的，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供上市公司全体股东及有关各方参考。

一、独立财务顾问声明

本独立财务顾问在充分尽职调查和内核的基础上，作出以下承诺：

- 1、本独立财务顾问已按照相关法律法规履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和信息披露义务人披露的文件内容不存在实质性差异；
- 2、本独立财务顾问已对上市公司和信息披露义务人披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；
- 3、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托本独立财务顾问出具意见的交易方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、本独立财务顾问有关本次交易的专业意见已提交本独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见；

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

二、独立财务顾问承诺

1、本独立财务顾问报告所依据的文件和材料由本次交易各方提供，提供方对所提供文件及资料的真实性、准确性和完整性负责，并保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任；

2、本独立财务顾问报告是在假设本次交易各方当事人均全面和及时履行本次交易相关协议和声明或承诺的基础上出具；

3、本独立财务顾问报告不构成对上市公司的任何投资建议或意见，对投资者根据本独立财务顾问报告作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任；

4、本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和本独立财务顾问报告做任何解释或说明；

5、本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次交易事项披露的相关公告，查阅有关文件。

目录

独立财务顾问声明和承诺	1
一、独立财务顾问声明	1
二、独立财务顾问承诺	2
释 义	7
重大事项提示	10
一、本次交易方案的调整情况	10
二、本次重组方案简要介绍	12
三、本次重组对上市公司影响	14
四、本次重组尚未履行的决策程序及报批程序	15
五、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，以及上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组报告书披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划	16
六、本次重组对中小投资者权益保护的安排	17
七、其他需要提醒投资者重点关注的事项	18
重大风险提示	20
一、本次交易相关的风险	20
二、本次交易完成后上市公司持续经营影响的风险	22
第一章 本次交易概况	24
一、本次交易的背景和目的	24
二、本次交易的具体方案	25
三、本次交易的性质	29
四、本次交易对于上市公司的影响	29
五、本次交易的决策过程和审批情况	31
六、交易各方重要承诺	32
第二章 上市公司基本情况	42

一、上市公司基本信息	42
二、历史沿革及股本变动情况	42
三、公司控股股东及实际控制人概况	45
四、最近三十六个月内控股权变动情况	46
五、最近三年的重大资产重组情况	46
六、最近三年主营业务发展情况	46
七、主要财务数据及财务指标	46
八、上市公司合法合规经营情况	48
第三章 交易对方基本情况	49
一、交易对方的基本情况	49
二、其他事项说明	53
第四章 交易标的的基本情况	54
一、标的资产基本信息	54
二、拟置出资产涉及的股权基本情况	55
三、拟置出资产涉及的债权基本情况	102
四、拟置出资产涉及的债务基本情况	103
五、拟置出资产主要资产权属、主要负债及对外担保情况	105
六、最近三年评估、估值或交易情况	109
七、标的资产的主要财务数据	113
八、标的资产涉及的人员安置情况	113
九、标的资产涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项	114
十、本次交易的债权债务转移情况	114
第五章 标的资产评估作价基本情况	117
一、标的资产评估情况	117
二、重要下属企业的评估的基本情况	158
三、董事会对本次交易标的评估合理性及定价公允性分析	322

四、上市公司独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见	325
第六章 本次交易合同的主要内容	327
一、合同签署主体	327
二、交易价格及定价依据	327
三、交割	327
四、过渡期损益的归属	330
五、人员安置	331
六、税负	331
七、协议的生效	331
八、违约责任	332
第七章 同业竞争和关联交易	333
一、同业竞争情况	333
二、关联交易情况	336
第八章 独立财务顾问核查意见	346
一、基本假设	346
二、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定	346
三、本次交易符合不构成《重组管理办法》第十三条的规定的规定的情形	350
四、本次交易不适用《重组管理办法》第四十三条、四十四规定	351
五、本次交易的整体方案符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的要求	351
六、相关主体不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形	351
七、本次交易的定价依据及合理性分析	352
八、本次评估所选取的评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性的核查意见	352

九、本次交易对上市公司持续经营能力和财务状况的影响分析	353
十、本次交易对上市公司市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制的影响	354
十一、对交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任切实有效的核查意见	355
十二、本次交易是否构成关联交易的核查意见	355
十三、本次交易标的财务状况和经营成果是否发生重大不利变动及对本次交易的影响的核查意见	355
十四、内幕信息知情人登记制度制定及执行情况	355
十五、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况	356
十六、关于本次交易符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定的核查意见	357
第九章 独立财务顾问内核情况	358
一、独立财务顾问内部审核程序	358
二、独立财务顾问内核意见	358
第十章 独立财务顾问结论性意见	359
附件一：置出资产范围内的房产	362
一、津投城开拥有的房产	362
二、拟置出控股子公司拥有的房产	376
附件二：置出资产范围内的商标	389
附件三：置出资产范围内的专利	391
附件四：置出资产范围内的域名	392

释 义

本报告中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

重组报告书	指	《天津津投城市开发股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》
本报告书	指	《国联民生证券承销保荐有限公司关于天津津投城市开发股份有限公司重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告》
津投城开、上市公司、公司、本公司	指	天津津投城市开发股份有限公司（股票代码：600322.SH）
天房发展	指	天津市房地产发展（集团）股份有限公司，上市公司曾用名
本次交易、本次重组	指	上市公司置出房地产开发业务相关资产及负债，保留物业管理、资产管理与运营业务
置出资产、拟置出资产、标的资产	指	上市公司截至评估基准日的房地产开发业务相关资产及负债
标的公司	指	标的股权对应的华博地产等27家控股、参股公司
标的债权	指	标的资产中，应收账款、其他应收款等科目项下的债权
标的债务	指	标的资产中，应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款等科目项下的债务
城运发展、承接方、交易对方	指	天津城市运营发展有限公司
津投资本	指	天津国有资本投资运营有限公司
天房集团	指	天津房地产集团有限公司
津玺企管、归集主体	指	上市公司于2025年4月新设全资子公司天津市津玺城开企业管理有限责任公司，作为置出资产的归集主体
华升物业	指	天津市华升物业管理有限公司
凯泰建材	指	天津市凯泰建材经营有限公司
华兆地产	指	天津市华兆房地产开发有限公司
华亨地产	指	天津市华亨房地产开发有限公司
海滨建设	指	天津市天房海滨建设发展有限公司
华塘地产	指	天津市华塘房地产开发有限公司
德霖有限	指	天津市德霖停车场有限公司
华景地产	指	天津市华景房地产开发有限公司
华博地产	指	天津市华博房地产开发有限公司
苏州投资	指	天房（苏州）投资发展有限公司
苏州置业	指	天房（苏州）置业有限公司
治远销售	指	天津市治远房地产销售有限公司
裕诚商业	指	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司

华欣城开	指	天津市华欣城市开发有限公司
兴隆地产	指	天津兴隆房地产开发有限公司
华驰租赁	指	天津市华驰租赁有限公司
天蓟地产	指	天津市天蓟房地产开发有限责任公司
紫荆投资	指	天房紫荆（深圳）投资发展有限公司
海景实业	指	天津海景实业有限公司
天房销售	指	天津市天房房地产销售有限公司
大树销售	指	天津大树房地产经营销售有限公司
天房物业	指	天津市天房物业管理有限公司
联津地产	指	天津联津房地产开发有限公司
联展地产	指	天津市联展房地产开发有限公司
吉利大厦	指	天津吉利大厦有限公司
大地天方	指	天津大地天方建筑设计有限公司
苏州华强	指	苏州华强房地产开发有限公司
华富宫公司	指	天津市华富宫大饭店有限公司
能源集团	指	天津能源投资集团有限公司
津能投资	指	天津市津能投资有限公司
天津燃气集团	指	天津市燃气集团有限公司
津能股份	指	天津津能股份有限公司
天津热力	指	天津市热力有限公司
港益供热	指	天津港益供热有限责任公司
过渡期	指	评估基准日至交割完成日的期间
评估基准日	指	2024年12月31日
审计基准日	指	2025年6月30日
报告期、最近两年一期	指	2023年度、2024年度、2025年1-6月
《置出资产专项审计报告》	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《天津津投城市开发股份有限公司置出资产专项审计报告》（中喜专审2025Z00848号）
《资产评估报告》	指	沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的编号为“沃克森评报字[2025]第1900号”的资产评估报告
《备考审阅报告》	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《天津津投城市开发股份有限公司备考合并财务报表审阅报告》（中喜特审2025T00624号）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

天津市国资委	指	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
国家发改委、国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
《重大资产出售协议》	指	《天津津投城市开发股份有限公司重大资产出售协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日经第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过，自2024年7月1日起施行）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日经第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过，自2020年3月1日起施行）
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法（2025年修正）》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法（2025年修正）》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2025年4月修订）》
《26号格式准则》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》
《上市公司监管指引第7号》	指	《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》
《上市公司监管指引第9号》	指	《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》
《公司章程》	指	《天津津投城市开发股份有限公司章程》
《关联交易管理制度》	指	《天津津投城市开发股份有限公司关联方交易管理办法》
独立财务顾问、国联民生承销保荐	指	国联民生证券承销保荐有限公司
金杜律所	指	北京市金杜律师事务所
中喜会计师	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
沃克森评估	指	沃克森（北京）国际资产评估有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

除特别说明外，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。本报告书所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，均指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。
本公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案的调整情况

2025年6月9日，公司召开十一届三十次临时董事会会议、十一届十四次临时监事会会议，审议通过了《关于<重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案。

2025年6月25日，公司召开2025年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司符合重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易条件的议案》《关于<重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等相关议案。

2025年9月19日，公司召开十一届三十五次临时董事会会议，审议通过了《关于对重大资产重组方案进行重大调整的议案》，决定对原重大资产重组方案进行重大调整。

（一）本次交易方案调整的具体情况

原重大资产重组方案为：上市公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产、募集配套资金三部分组成。前述重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产互为条件、同时进行，共同构成原交易不可分割的组成部分，其中任何一项未获得所需的批准，则原交易自始不生效；本次募集配套资金以重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产的成功实施为前提条件，但最终募集配套资金成功与否或是否足额募集不影响重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

1、重大资产置换：上市公司拟以持有的截至评估基准日全部资产及负债与天津燃气集团持有的港益供热100%股权的等值部分进行置换；

2、发行股份及支付现金购买资产：上市公司拟向津能投资、天津燃气集团

分别支付现金 30,645.61 万元和 19,354.39 万元购买其持有津能股份 100%股份和港益供热 100%股权的等值部分。上市公司拟向津能投资发行股份购买津能股份 100%股份除现金支付部分，向天津燃气集团发行股份购买天津热力 100%股权。

交易涉及的对价及支付方式如下：

单位：万元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式			向该交易对方支付总对价
			现金对价	股份对价	拟置出资产	
1	津能投资	津能股份 100%股份	30,645.61	435,273.29		465,918.90
2	天津燃气集团	天津热力 100%股权		81,176.74		81,176.74
3	天津燃气集团	港益供热 100%股权	19,354.39		19,754.45	39,108.84
合计			50,000.00	516,450.03	19,754.45	586,204.48

3、募集配套资金：上市公司拟向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金。本次发行股份募集配套资金总额不超过 50,000.00 万元，不超过本次交易以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，募集配套资金发行股份的数量不超过上市公司本次发行股份购买资产完成后总股本的 30%。本次募集配套资金的最终发行股份数量将以经上交所审核通过并经中国证监会同意注册的数量为上限。

调整后的重组方案中，上市公司置出资产范围由置出上市公司全部的资产及负债变更为置出房地产开发业务相关资产及负债，保留物业管理、资产管理与运营业务，不再发行股份及支付现金购买资产，亦不再募集配套资金。同时，置出资产由城运发展承接，交易对方由天津燃气集团、津能投资变更为城运发展。

（二）本次重组方案调整构成重大调整

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第二十九条第一款规定，“股东会作出重大资产重组的决议后，上市公司拟对交易对象、交易标的、交易价格等作出变更，构成对原交易方案重大调整的，应当在董事会表决通过后重新提交股东大会审议，并及时公告相关文件。”

《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第二十九条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第 15 号》相关规定：

1、拟对交易对象进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是有以下两种情况的，可以视为不构成对重组方案重大调整：

（1）拟减少交易对象的，如交易各方同意将该交易对象及其持有的标的资产份额剔除出重组方案，且剔除相关标的资产后按照下述有关交易标的变更的规定不构成对重组方案重大调整的；

（2）拟调整交易对象所持标的资产份额的，如交易各方同意交易对象之间转让标的资产份额，且转让份额不超过交易作价百分之二十的；

2、拟对标的资产进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是同时满足以下条件的，可以视为不构成对重组方案重大调整：

（1）拟增加或减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过百分之二十；

（2）变更标的资产对交易标的的生产经营不构成实质性影响，包括不影响标的资产及业务完整性等。

调整后的重大资产重组方案，为置出房地产开发业务相关的资产及负债，不再置入能源集团下属供热板块资产，置入资产上述指标减少的比例为 100%，超过 20%；同时交易对方由津能投资、天津燃气集团变更为城运发展，构成对原重组方案的重大调整。

（三）本次重组方案调整的原因

鉴于公司所处内外部环境发生较大变化，并基于公司实现高质量发展整体战略考量，综合考虑置入标的资产经营情况及未来行业发展前景、公司自身状况和未来战略规划调整情况，经审慎研究及与天津燃气集团、津能投资协商，公司决定对原重大资产重组方案进行调整。

二、本次重组方案简要介绍

（一）重组方案概况

交易形式	重大资产出售
------	--------

交易方案简介	上市公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至城运发展		
交易价格	1.00 元		
交易标的	名称	上市公司持有的房地产开发业务相关资产及负债	
	主营业务	标的公司主营业务为房地产开发与销售	
	所属行业	房地产业	
交易性质		构成关联交易	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		构成《重组管理办法》第十二条规定的重大资产重组	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		构成重组上市	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本次交易有无业绩补偿承诺			<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无
本次交易有无减值补偿承诺			<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无
其它需特别说明的事项	上市公司将指定全资子公司津玺企管作为归集主体，并将拟置出资产通过划转、增资或其他合法方式置入归集主体。置出资产交割实施时，上市公司向城运发展交割的为其所持有的归集主体 100%的股权。		

（二）交易标的的评估情况

根据沃克森评估出具的《资产评估报告》（沃克森评报字（2025）第 1900 号），本次评估采用资产基础法对上市公司置出资产市场价值进行评估。在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，标的资产的评估价值为-23,896.08 万元。经交易双方协商本次标的资产转让价格为 1.00 元。

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	账面价值（万元）		评估结果（万元）	评估增值率	拟交易的权益比例	交易价格（元）	其他说明
上市公司持有的房地产开发业务相关的资产及负债	2024年12月31日	资产基础法	母公司报表净资产	341,951.87	-23,896.08	-106.99%	-	1.00	无
			合并报表归属于母公司所有者净资产	-7,888.77		-202.91%			

（三）本次重组的支付方式

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式		向该交易对方收取的总对价（元）
			现金对价（元）	其他（元）	
1	城运发展	上市公司持有的房地产开发业务相关的资	1.00	-	1.00

		产及负债			
--	--	------	--	--	--

三、本次重组对上市公司影响

（一）本次重组对上市公司主营业务的影响

本次重组前，上市公司主营业务为房地产开发与销售。为更好地应对市场变化，通过本次重组，上市公司拟将所持有房地产开发业务相关的资产及负债置出，留存资产聚焦于资产较轻、经营较稳健、收入及现金流较稳定的物业管理等业务。

此外，公司将在控股股东津投资本和实际控制人天津市国资委的大力支持下，充分利用品牌及声誉优势，加强业务拓展，并择机通过业务及资产整合等方式完善业务布局，持续提升公司资产质量和运营效率，强化可持续经营能力和盈利能力，推动公司高质量发展。

本次重组将有利于上市公司产业布局的优化调整，有利于进一步拓展未来发展空间，有利于上市公司价值的提升以及中小股东利益的维护。

（二）本次重组对上市公司股权结构的影响

本次交易为资产出售，不涉及发行股份，不涉及上市公司股权变动，不会对上市公司股权结构产生影响。

（三）本次重组对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2024 年度经审计财务报告、2025 年 1-6 月未经审计的财务报表及中喜会计师对上市公司备考合并财务报表出具的《备考审阅报告》（中喜特审 2025T00624 号），本次重组前后上市公司主要财务指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2025年6月30日/2025年1-6月			2024年12月31日/2024年度		
	实际数	备考数	变动情况	实际数	备考数	变动情况
资产总额	1,285,079.06	18,302.28	-98.58%	1,346,364.83	26,981.51	-98.00%
负债总额	1,289,644.10	8,469.67	-99.34%	1,296,769.71	17,401.36	-98.66%
资产负债率	100.36%	46.28%	降低 54.08个百	96.32%	64.49%	降低 31.83个

项目	2025年6月30日/2025年1-6月			2024年12月31日/2024年度		
	实际数	备考数	变动情况	实际数	备考数	变动情况
			分点			百分点
归母净资产	-50,121.83	9,832.61	119.62%	1,691.37	9,580.15	466.41%
营业收入	51,716.36	3,815.11	-92.62%	271,160.80	7,093.25	-97.38%
净利润	-54,255.02	157.60	100.29%	-23,092.58	-706.71	96.94%
归属于母公司所有者的净利润	-51,908.07	157.60	100.30%	-21,032.62	-706.71	96.64%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	-0.45	0.09	增加0.54元/股	0.02	0.09	增加0.07元/股
每股收益（元/股）	-0.4695	0.0014	增加0.4709元/股	-0.1902	-0.0064	增加0.1838元/股

标的资产所从事的房地产开发业务资金需求量大、负债规模高，拟置出的标的资产规模体量相对较大，本次交易完成后，相关标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司将“由重转轻”，预计上市公司总资产、总负债等指标将出现较大幅度下降，但净资产、净利润等指标将大幅提高，资产负债率有所降低，资产质量、资本结构和盈利情况将得到有效改善，有利于保护上市公司全体股东利益。

四、本次重组尚未履行的决策程序及报批程序

（一）本次重组已履行的决策程序及审批程序

截至本报告书签署日，本次交易已履行的决策程序及批准包括：

- 1、2025年9月19日，上市公司召开十一届三十五次临时董事会会议，审议通过《关于对重大资产重组方案进行重大调整的议案》；
- 2、2025年10月27日，本次交易已经上市公司十一届三十六次临时董事会审议通过；
- 3、上市公司已经召开职工代表大会审议通过职工安置方案；
- 4、标的债务中应付债券的转移事宜已经相应债券持有人会议审议通过；

- 5、本次交易涉及的置出资产评估报告已经控股股东津投资本备案；
- 6、交易对方已就本次交易的正式方案履行其内部决策程序；
- 7、本次交易已经取得控股股东津投资本的批准。

（二）本次重组尚需履行的决策程序及审批程序

截至本报告书签署日，本次交易尚需履行的程序事项包括但不限于：

- 1、上市公司股东会审议通过本次重组方案；
- 2、上交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）；
- 3、相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。

上述审批为本次交易的前提条件，通过前不得实施本次交易方案。本次交易能否通过上述审批以及最终通过审批的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

五、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，以及上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组报告书披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司控股股东及其一致行动人对本次交易的原则性意见

上市公司控股股东津投资本已批准本次重组。

（二）上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组报告书披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东津投资本已作出如下承诺：

“本公司自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。”

上市公司董事、高级管理人员已作出如下承诺：

“本人自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有

的上市公司股份，也不存在股份减持计划。”

六、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行上市公司信息披露义务

上市公司及相关信息披露义务人将严格按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》及《26 号格式准则》等法律法规的相关要求，切实履行信息披露义务，及时、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况。

（二）严格履行上市公司审议及表决程序

公司在本次交易进程中严格遵守《公司法》《重组管理办法》等相关法律法规的要求，履行法定程序进行表决和披露，独立董事已召开专门会议审议通过相关议案并形成审核意见。本报告书已获公司董事会审议通过，本次交易及其相关事宜未来将提交股东会进行进一步讨论和表决。

（三）关联方回避表决的安排

在本次交易相关事项提交董事会审议时，关联董事已回避表决，也未受其他董事委托代为行使表决权。在上市公司召开股东会审议本次交易时，将提请关联股东回避表决相关议案，从而充分保护全体股东特别是中小股东的合法权益。

（四）股东会表决及网络投票安排

上市公司董事会将在审议本次交易方案的股东会召开前发布股东会通知，提示全体股东参加审议本次交易方案的股东会会议。公司将根据中国证监会《上市公司股东会规则》等有关规定，为参加股东会的股东提供便利，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以通过参加现场会议投票，也可以直接通过网络进行投票表决。

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除上市公司的董事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（五）确保交易定价公允、合理

上市公司已聘请符合相关法律法规规定的审计机构、评估机构对标的资产进行审计和评估；并聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价、资产权属状况等情况进行核查，对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，以确保本次交易所涉及的资产定价公平、公允，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。上市公司独立董事专门会议已对本次交易评估定价的公允性发表审核意见。

（六）本次重组不会导致上市公司当期每股收益被摊薄

本次重组前，公司 2024 年度、2025 年 1-6 月实现的基本每股收益分别为 -0.1902 元/股、-0.4695 元/股，根据中喜会计师出具的《备考审阅报告》（中喜特审 2025T00624 号），假设本次重组在 2024 年期初完成，上市公司 2024 年度、2025 年 1-6 月实现的基本每股收益分别为 -0.0064 元/股、0.0014 元/股，本次重组完成后上市公司不存在因本次重组而导致当期每股收益被摊薄的情况。

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110 号）、《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证监会〔2015〕31 号）等相关规定，为保护投资者利益、防范可能出现的即期回报被摊薄的风险，提高对公司股东的回报能力，上市公司将继续完善公司治理结构，并积极采取填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。同时，上市公司全体董事、高级管理人员和上市公司控股股东已出具《关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函》。

七、其他需要提醒投资者重点关注的事项

（一）本次交易独立财务顾问的证券业务资格

上市公司聘请国联民生承销保荐担任本次交易的独立财务顾问，国联民生承销保荐经中国证监会批准依法设立，具备财务顾问业务资格。

（二）信息披露查阅

本报告书的全文及中介机构出具的相关意见已在上海证券交易所官方网站

(<http://www.sse.com.cn/>)披露，投资者应据此作出投资决策。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况，敬请广大投资者注意投资风险。

重大风险提示

投资者在评价公司本次重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次交易相关的风险

（一）审批风险

截至本报告书签署日，本次重组方案已经上市公司董事会审议通过，尚需提交上市公司股东会审议等履行多项审批程序后方可实施，详见本报告书“重大事项提示/四、本次重组尚未履行的决策程序及报批程序/（二）本次重组尚需履行的决策程序及审批程序”。本次重组能否获得上述相关的批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

（二）交易标的权属风险

截至本报告书签署日，置出资产中存在部分土地或房屋尚未取得权属证书等瑕疵或被抵押的情形，部分置出公司存在诉讼以及股权被质押的情形。

本次交易协议中已就交易所涉及资产权属情况进行了约定：承接方及归集主体知悉置出资产目前存在或潜在的瑕疵；自交割日起，即视为上市公司已经履行完毕该等资产的相关交割义务，与上述资产相关的所有权利、义务、风险及责任全部转移给归集主体。

交易双方将严格遵守《重大资产出售协议》相关约定，但仍然不能排除未来因某种原因或事项妨碍权属转移，则可能为本次重组带来潜在不利影响和风险。

（三）本次交易涉及债务转移的风险

本次交易涉及上市公司债务的转移，债务转移需待相关债权人履行审批程序并同意后方可实施。如上市公司最终未能取得债权人关于债务转移的同意意见，则存在履约难度增加的风险。如最终无法取得债权人同意的债务比例过大，可能对本次交易构成重大障碍。提请广大投资者注意相关风险。

（四）标的资产评估结果的相关风险

本次交易中标的资产的评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。根据沃克森（北

京)国际资产评估有限公司出具的《资产评估报告》，本次评估采用资产基础法对标的资产的市场价值进行评估。经评估，标的资产评估价值为-23,896.08 万元。

虽然评估机构声明其遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立性、客观性、科学性、公正性等原则，但仍可能出现未来实际情况与评估假设不一致的情形，特别是宏观经济、监管政策等发生不可预知的变化，均有可能导致标的资产的估值与实际情况不符。提请投资者注意本次交易的标的资产估值风险。

(五) 本次交易完成后存在同业竞争的风险

本次交易完成后，上市公司拟保留物业管理作为主营业务，同时保留少量资产管理与运营业务。津投资本作为上市公司的控股股东，其直接或间接控制的城运发展等企业也涉及物业管理、资产管理与运营业务。

为妥善解决同业竞争问题，保障上市公司及其股东权益，控股股东承诺，通过确保其控制的其他企业保持服务自持物业租户或津投资本体系内企业的定位、资产注入、对外剥离等措施解决同业竞争问题。

尽管上述措施有利于解决同业竞争，但仍存在相关承诺无法履行的风险。

(六) 上市公司对标的公司担保无法转移的风险

本次交易前，为满足标的公司日常经营和发展需要，上市公司存在对标的资产进行担保的情形。根据《重大资产出售协议》约定，对于上市公司为标的资产提供的担保，由置出资产承接方、归集主体或其指定主体另行提供债权人认可的担保，上市公司应向债权人发送相关通知和沟通解除担保事宜，以在交割日前解除上市公司为置出资产提供的担保。自《重大资产出售协议》签署日至交割日期间，上市公司如新增为置出资产提供担保的，亦应按照约定解除相关担保（如涉及）。

若经上市公司综合判断前述担保（含新增担保）预期无法在交割日前解除的，该等预计将形成的关联担保应当在交割日前完成上市公司的内部审议及公告等程序，置出资产承接方应当予以配合和协助。

如公司最终未能在本次重组交割日前取得全部担保的同意函或由债务人偿还相关债务，津玺企管将提供反担保。交易对方已承诺对于交割日后未能解除的上市公司对置出标的提供的担保，如给上市公司造成损失，且津玺企管未能及时足额赔付，交易对方将自上市公司担保义务发生之日起一年之内赔付上市公司。

上市公司将积极争取有关债权人同意解除上市公司为标的资产提供的担保，然而能否取得全部债权人的同意具有一定的不确定性，存在上市公司对标的公司担保无法转移的风险。

（七）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险。同时，本次交易存在因标的资产出现无法预见的风险、交易双方因其他重要原因无法达成一致等因素，交易双方生产经营或财务状况或市场环境发生不利变化，或者发生其他重大突发事件或不可抗力因素等，均可能对本次交易的时间进度产生重大影响，也存在导致本次重组被暂停、中止或取消的风险。

若本次交易因上述原因或其他原因被暂停、中止或取消，而交易双方又计划重新启动交易的，则交易方案及其他交易相关的条款、条件均可能较本报告书中披露的重组方案存在重大变化，提请广大投资者注意相关风险。

二、本次交易完成后上市公司持续经营影响的风险

（一）业务调整及市场经营风险

公司拟通过本次重组将房地产开发业务相关资产及负债转让至城运发展，降低经营风险、回笼资金，改善资产质量和财务状况。留存资产聚焦于物业管理等资产较轻、经营较稳健的业务，后续上市公司将加强业务拓展，并择机通过业务及资产整合等方式完善业务布局，实现业务的战略转型，提升上市公司价值，维护中小股东利益。

本次交易完成后，上市公司将面临业务调整以及市场经营风险，提请广大投资者注意相关风险。

（二）经营规模下降及盈利水平较低风险

为有效提升上市公司的持续经营能力，维护公司股东利益，上市公司拟出售房地产开发业务及相关资产、负债，并保留物业管理作为主营业务，同时保留少量资产管理与运营业务。

本次交易完成后，相关标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司的经营规模等指标将出现下降，同时盈利水平相对较低，提请广大投资者注意上市公司因出售标的资产而存在的经营规模下降及盈利水平较低所导致的潜在风险。

（三）退市风险

根据本次交易备考财务报表，假设本次交易于 2024 年 1 月 1 日完成，截至 2025 年 6 月末，归母净资产为 9,832.61 万元，2025 年 1-6 月的营业收入为 3,815.11 万元。根据上市公司《2025 年半年度报告》，上市公司 2025 年 1-6 月已实现营业收入 51,716.36 万元。

若上市公司未来年度经审计的期末净资产为负值，或经审计的利润总额、净利润、扣非净利润三者孰低为负值且扣除后的营业收入低于 3 亿元，则上市公司股票可能触及财务类退市指标并面临退市风险，敬请广大投资者注意投资风险。

第一章 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、房地产开发行业仍然面临较大下行压力

近年来，全球经济复苏步伐放缓，叠加地缘政治不确定性及贸易摩擦，对国内经济增长带来一定压力。在此背景下，房地产市场受到宏观调控政策的持续影响，加之市场需求减弱，行业整体发展速度减缓，下行压力较大。近期稳市场、去库存等楼市刺激政策逐步加码，但政策见效仍需时间，市场整体延续调整态势，预计房地产行业所面临的经营压力在当前及今后一段时间内还将持续。

2、近年来上市公司房地产开发业务持续亏损

房地产开发及销售系上市公司的核心业务及主营业务收入来源。受房地产行业整体下行影响，近年来，上市公司持续亏损。2022 年、2023 年、2024 年和 2025 年 1-6 月，上市公司实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为-97,926.12 万元、-127,747.33 万元、-73,651.65 万元和-52,598.60 万元，上市公司亏损主要来自房地产开发业务。

3、上市公司资产负债率高，偿债压力大

公司所处房地产行业属于资金密集型行业，具备资金需求量大、资金周转周期长等特点，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取资金的门槛不断提高。公司主要通过债务融资以支持公司发展，截至 2025 年 6 月末，公司资产负债率为 100.36%，公司偿债压力大。

4、国家政策鼓励上市公司通过并购重组做优做强

近年来，国家有关部门持续出台政策，鼓励上市公司通过并购重组实现资源优化配置，促进产业转型升级，提高上市公司质量。2024 年 3 月，中国证监会发布《关于加强上市公司监管的意见（试行）》，支持上市公司通过并购重组提升投资价值。2024 年 4 月，国务院发布《关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》，提出综合运用并购重组、股权激励等方式提高上市公司发

展质量。本次交易符合国家政策导向，有利于提高上市公司市场竞争力，促进上市公司高质量发展。

（二）本次交易的目的

1、剥离房地产开发业务，实现战略转型及公司高质量发展

本次交易前，上市公司主营房地产开发业务，受行业整体下行影响，近年来持续亏损；同时，公司主要通过债务融资等方式筹集资金以支持房地产开发业务，负债规模较大，资产负债率偏高，面临较大的偿债压力。为更好地应对市场变化，提高上市公司抗风险能力，实现长远稳定发展，上市公司将持有的房地产开发业务相关资产及负债整体置出，实现上市公司业务转型及高质量发展。

2、有利于化解上市公司退市风险，维护全体投资者特别是中小投资者利益

截至 2025 年 6 月末，上市公司归属于上市公司股东的净资产-50,121.83 万元，如 2025 年末该指标为负，上市公司将面临退市风险。通过本次交易剥离亏损资产，提升资产质量，可以提高上市公司盈利能力和持续经营能力，化解上市公司退市风险，维护全体投资者特别是中小投资者利益。

二、本次交易的具体方案

（一）本次交易方案的调整情况

2025 年 6 月 9 日，公司召开十一届三十次临时董事会会议、十一届十四次临时监事会会议，审议通过了《关于<重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案。

2025 年 6 月 25 日，公司召开 2025 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司符合重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易条件的议案》《关于<重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等相关议案。

2025 年 9 月 19 日，公司召开十一届三十五次临时董事会会议，审议通过了《关于对重大资产重组方案进行重大调整的议案》，决定对原重大资产重组方案

进行重大调整。

1、本次交易方案调整的具体情况

原重组方案为：上市公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金。

（1）重大资产置换：上市公司拟以持有的截至评估基准日全部资产及负债与天津燃气集团持有的港益供热 100%股权的等值部分进行置换；

（2）发行股份及支付现金购买资产：上市公司拟以发行股份及支付现金的方式向交易对方购买资产，具体包括：①向天津燃气集团支付现金购买上述重大资产置换的差额部分；向津能投资支付现金购买其持有津能股份 100%股份等值部分。②向津能投资发行股份购买津能股份 100%股份除现金支付部分；向天津燃气集团发行股份购买天津热力 100%股权；

（3）募集配套资金：上市公司拟向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金。

调整后的重组方案中，上市公司置出资产范围由置出全部的资产、负债变更为置出房地产开发业务及相关资产、负债，保留物业管理、资产管理与运营业务，不再置入资产，从而不再发行股份购买资产，亦不再募集配套资金。

调整后重组方案中，置出资产由城运发展承接，交易对方由天津燃气集团、津能投资变更为城运发展。

2、本次重组方案调整构成重大调整

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第二十九条第一款规定，“股东会作出重大资产重组的决议后，上市公司拟对交易对象、交易标的、交易价格等作出变更，构成对原交易方案重大调整的，应当在董事会表决通过后重新提交股东大会审议，并及时公告相关文件。”

《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第二十九条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第 15 号》相关规定：

（1）拟对交易对象进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是有以下两种情况的，可以视为不构成对重组方案重大调整：

①拟减少交易对象的，如交易各方同意将该交易对象及其持有的标的资产份额剔除出重组方案，且剔除相关标的资产后按照下述有关交易标的变更的规定不构成对重组方案重大调整的；

②拟调整交易对象所持标的资产份额的，如交易各方同意交易对象之间转让标的资产份额，且转让份额不超过交易作价百分之二十的；

（2）拟对标的资产进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是同时满足以下条件的，可以视为不构成对重组方案重大调整：

①拟增加或减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过百分之二十；

②变更标的资产对交易标的的生产经营不构成实质性影响，包括不影响标的资产及业务完整性等。

调整后的重大资产重组方案，为置出房地产开发业务相关的资产及负债，不再置入能源集团下属供热板块资产，置入资产上述指标减少的比例为 100%，超过 20%；同时交易对方由津能投资、天津燃气集团变更为城运发展，构成对原重组方案的重大调整。

3、本次重组方案调整的原因

鉴于公司所处内外部环境发生较大变化，并基于公司实现高质量发展整体战略考量，综合考虑置入标的资产经营情况及未来行业发展前景、公司自身状况和未来战略规划调整情况，经审慎研究及与交易对方协商，公司决定对原重大资产重组方案进行调整。

（二）调整后具体交易方案

本次交易中，上市公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至城运发展，交易对方以现金方式支付交易对价。

1、交易金额及对价支付方式

根据沃克森评估出具的《资产评估报告》（沃克森评报字（2025）第 1900 号），本次评估采用资产基础法对置出资产市场价值进行评估，在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，标的资产的评估情况如下：

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	账面价值（万元）		评估结果（万元）	评估增值率	拟交易的权益比例	交易价格（元）	其他说明
上市公司持有的房地产开发业务相关的资产及负债	2024年12月31日	资产基础法	母公司报表净资产	341,951.87	-23,896.08	-106.99%	-	1.00	无
			合并报表归属于母公司所有者净资产	-7,888.77		-202.91%			

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，置出标的总资产账面价值为 1,611,805.93 万元，评估值 1,245,957.98 万元，减值额为 365,847.96 万元，减值率为 22.70%；负债账面价值为 1,269,854.06 万元，评估值 1,269,854.06 万元，无增减值；净资产账面值为 341,951.87 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产评估价值为 -23,896.08 万元，减值额为 365,847.96 万元，减值率为 106.99%。

合并口径归属于母公司净资产层面：置出标的合并口径归属于母公司净资产账面价值为 -7,888.77 万元，在持续经营前提下，置出标的净资产评估值为 -23,896.08 万元，减值额为 16,007.31 万元，减值率为 202.91%。

本次交易的对价支付方式如下表所示：

单位：元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式		向该交易对方收取的总对价
			现金对价	其他	
1	城运发展	上市公司持有的房地产开发业务相关资产及负债	1.00	-	1.00

经交易双方协商，本次标的资产转让价格为 1.00 元。

2、过渡期损益安排

置出资产在评估基准日至交割审计基准日期间因盈利、亏损或其他原因导致的归属于母公司所有者权益（合并口径，下同）的增加或减少（即过渡期损益）均由城运发展享有或承担。过渡期内，上市公司因开展房地产业务或实施本次交易而新增或减少的债权债务，包括但不限于新发行或清偿债券、新增或清偿银行借款等，属于本次交易的过渡期损益。

三、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

根据上市公司、标的资产经审计的财务数据情况，相关财务数据比较如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
津投城开财务指标（A）	1,346,364.83	1,691.37	271,160.80
标的资产财务指标（B）	1,335,198.99	-7,888.77	264,475.30
占比（B/A）	99.17%	-466.41%	97.53%

注：资产总额、资产净额、营业收入指标，上市公司及置出标的资产均采用 2024 年 12 月 31 日/2024 年数据。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条的有关规定，截至本报告书签署日前 12 个月内，上市公司转让天津市华富宫大饭店有限公司 46.33% 股权的交易属于应纳入本次交易相关指标累计计算范围的购买、出售资产。鉴于本次交易已构成重大资产重组，上表中相关指标计算不包含上市公司转让天津市华富宫大饭店有限公司 46.33% 股权的交易。

综上，根据《重组管理办法》的规定，本次重组构成上市公司重大资产重组。

（二）本次交易构成关联交易

本次重大资产出售的交易对方城运发展为上市公司控股股东津投资本受托管理企业，为上市公司关联方，本次交易构成关联交易。上市公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事均已回避表决。上市公司未来召开股东会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

（三）本次交易不构成重组上市

本次重组系重大资产出售，不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变化。本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形。

四、本次交易对于上市公司的影响

（一）本次重组对上市公司主营业务的影响

本次重组前，房地产开发及销售系上市公司的核心业务及主营业务收入来源。通过本次交易，上市公司拟将所持有房地产开发业务相关的资产负债置出，留存资产聚焦于资产较轻、经营较稳健、收入及现金流较稳定的物业管理等业务，有利于提升上市公司资产质量，提高上市公司盈利能力和持续经营能力，实现上市公司业务转型及可持续发展。

（二）本次重组对上市公司股权结构的影响

本次交易为资产出售，不涉及上市公司股权变动，不会对上市公司股权结构产生影响。

（三）本次重组对上市公司主要财务指标的影响

根据中喜会计师对上市公司备考合并财务报表出具的《备考审阅报告》，本次重组前后上市公司主要财务指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2025年6月30日/2025年1-6月			2024年12月31日/2024年度		
	实际数	备考数	变动情况	实际数	备考数	变动情况
资产总额	1,285,079.06	18,302.28	-98.58%	1,346,364.83	26,981.51	-98.00%
负债总额	1,289,644.10	8,469.67	-99.34%	1,296,769.71	17,401.36	-98.66%
资产负债率	100.36%	46.28%	降低 54.08个百分点	96.32%	64.49%	降低31.83 个百分点
归母净资产	-50,121.83	9,832.61	119.62%	1,691.37	9,580.15	466.41%
营业收入	51,716.36	3,815.11	-92.62%	271,160.80	7,093.25	-97.38%
净利润	-54,255.02	157.60	100.29%	-23,092.58	-706.71	96.94%
归属于母公司所有者的净利润	-51,908.07	157.60	100.30%	-21,032.62	-706.71	96.64%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	-0.45	0.09	增加0.54元/股	0.02	0.09	增加0.07元/股
每股收益（元/股）	-0.4695	0.0014	增加0.4709元/股	-0.1902	-0.0064	增加0.1838元/股

标的资产所从事的房地产开发业务资金需求量大、负债规模高，本次交易完成

后，相关标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司将“由重转轻”，预计上市公司总资产、总负债等指标将出现较大幅度下降，但净资产、净利润等指标将大幅提高，资产质量和盈利情况将得到有效改善，有利于保护上市公司全体股东利益。

五、本次交易的决策过程和审批情况

（一）本次重组已履行的决策程序及审批程序

截至本报告书签署日，本次交易已履行的决策程序及批准包括：

1、2025年9月19日，上市公司召开十一届三十五次临时董事会会议，审议通过《关于对重大资产重组方案进行重大调整的议案》；

2、2025年10月27日，本次交易已经上市公司十一届三十六次临时董事会审议通过；

3、上市公司已经召开职工代表大会审议通过职工安置方案；

4、标的债务中应付债券的转移事宜已经相应债券持有人会议审议通过；

5、本次交易涉及的置出资产评估报告已经控股股东津投资本备案；

6、交易对方已就本次交易的正式方案履行其内部决策程序；

7、本次交易已经取得控股股东津投资本的批准。

（二）本次重组尚需履行的决策程序及审批程序

截至本报告书签署日，本次交易尚需履行的程序事项包括但不限于：

1、上市公司股东会审议通过本次重组方案；

2、上交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）；

3、相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。

上述审批为本次交易的前提条件，通过前不得实施本次交易方案。本次交易能否通过上述审批以及最终通过审批的时间均存在不确定性，提请广大投资者注

意投资风险。

六、交易各方重要承诺

本次交易相关方作出的重要承诺如下：

（一）上市公司及其控股股东、全体董事、监事及高级管理人员作出的重要承诺

1、上市公司及其全体董事、监事及高级管理人员

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
上市公司	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	<p>公司不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近36个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>综上，公司不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第6号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	<p>1、在本次交易期间，公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>2、公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。</p> <p>3、公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。</p> <p>4、如因公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，公司愿意承担全部法律及经济责任。</p>
	关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函	<p>1、加强经营管理，提升公司经营效率</p> <p>目前上市公司已制定了较为完善、健全的内部控制管理制度，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行。本次交易完成后，上市公司将持续完善经营管理制度，全面优化管理业务流程，控制上市公司运营成本，进一步提高经营和管理水平，防范经营管理风险，提升经营效率。</p> <p>2、不断完善上市公司治理，为上市公司发展提供制度保障</p> <p>本次交易完成后，上市公司将严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断优化公司治理结构，完善投资决策机制，强化内部控制，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和《公司章程》的规定行使职</p>

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
		<p>权，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益。同时，上市公司将进一步加强企业经营管理，提高上市公司日常运营效率，全面有效地控制上市公司经营和管理风险，提升经营效率。</p> <p>3、积极完善利润分配政策，强化投资者回报机制</p> <p>上市公司现行《公司章程》中关于利润分配政策尤其是现金分红的具体条件、比例、股票股利分配条件的规定，符合中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（2025年修订）的要求。本次重组实施完成后，上市公司将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合上市公司经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配以及现金分红，努力提升股东回报水平。</p>
	关于无违法违规行为的声明与承诺函	<p>1、公司及下属子公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。</p> <p>2、公司及下属子公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。</p> <p>3、公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，公司承诺，如违反上述承诺，公司愿意承担相应法律责任。</p>
	关于置出资产权属情况的承诺	<p>1、上市公司合法拥有拟置出资产的完整权利，依法拥有该等资产有效的占有、使用、收益及处分权；</p> <p>2、上市公司已就拟置出资产中的股权资产履行了出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反上市公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为；</p> <p>3、拟置出资产权属清晰，不存在其他权属纠纷。置出资产未设置任何其他抵押、质押、留置，不存在任何查封、冻结及其他形式的权利限制，亦不存在任何限制置出资产转让的第三方权利、协议或约定，上市公司保证前述状态持续至置出资产交割至置出资产承接方名下或本次重组终止之日（以较早的日期为准），对于《天津津投城市开发股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》中披露的设置抵押或质押的置出资产，上市公司将取得相关抵押权人或质权人关于该等资产可以办理权属变更登记同意；上市公司不存在与置出资产权属有关的诉讼、仲裁或者行政处罚的情形；</p> <p>4、上市公司置出资产在本次重组相关方约定的期限内办理完毕过户手续不存在法律障碍，并承诺本次重组相关协议正式生效后，根据协议约定和交易对方的要求及时进行置出资产的权属变更；</p> <p>5、本次交易拟置出资产涉及债权债务转移的，上市公司将依法履行债权人同意或债务人通知的程序，相关债权债务处理合法，不存在争议或纠纷；</p> <p>6、上市公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，上市公司将依法承担赔偿责任。</p>

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
	关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明	<p>1、公司在本次交易中严格按照《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规及规范性法律文件的要求，遵守《公司章程》及内部管理制度的规定，就本次交易采取了充分必要的保护措施，制定了严格有效的保密制度。</p> <p>2、公司与本次交易涉及的相关主体初次接触时，即告知本次交易涉及的相关主体需对商讨信息严格保密，不得利用商讨信息买卖公司股票或建议他人买卖公司股票，内幕交易会当事人以及本次交易造成严重后果。</p> <p>3、本次交易筹划过程中，各方参与商讨人员仅限少数核心人员，各方严格缩小本次交易的知情人范围并严格控制相关人员的知情内容。</p> <p>4、公司提醒所有项目参与人员，本次交易的相关信息须对包括亲属、同事在内的其他人员严格保密。</p> <p>5、公司与聘请的证券服务机构签署了保密协议。</p> <p>6、公司按照有关规定，编制了重大事项进程备忘录及内幕信息知情人的登记，并及时报送上海证券交易所。</p>
	关于房地产业务的承诺函	<p>公司已在《天津津投城市开发股份有限公司关于重大资产重组暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》中对公司及其纳入合并范围内子公司 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-6 月（以下简称“报告期”）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露，并承诺相关信息披露真实、准确、完整。</p> <p>除自查报告已披露的情形外，公司及纳入合并范围内子公司在报告期内不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如公司及纳入合并范围内子公司在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，公司将承担相应的赔偿责任。</p>
上市公司董事、高级管理人员	关于不存在任何上市公司重大资产重组情形的说明	<p>本人不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>本人不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
	关于房地产业务的承诺函	<p>上市公司已在《天津津投城市开发股份有限公司关于重大资产重组暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》中对上市公司及其纳入合并范围内子公司 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-6 月（以下简称“报告期”）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露，并承诺相关信息披露真实、准确、完整。</p> <p>除自查报告已披露的情形外，上市公司及其纳入合并范围内子公司在报告期内不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规</p>

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
		行为，不存在因前述违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如上市公司及其纳入合并范围内子公司在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，本人将承担相应的赔偿责任。
	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	<p>1、在本次重大资产重组期间，公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>2、公司向本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。</p> <p>3、公司为本次重大资产重组所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。</p> <p>4、如因公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次重大资产重组的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本人愿意承担全部法律及经济责任。</p> <p>5、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本人向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
	关于无减持计划的承诺函	<p>1、本人自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划；</p> <p>2、如相关法律、法规、规范性文件、中国证券监督管理委员会、证券交易所就股份减持出台新的规定或措施，且上述承诺不能满足相关规定或要求时，本人承诺届时将按照新的规定或措施出具补充承诺或重新出具新的承诺；</p> <p>3、若违反上述承诺，由此给公司或者其他投资者造成损失，本人承诺将向公司或其他投资者依法承担赔偿责任。</p>
	关于无违法违规行为的声明与承诺函	<p>1、本人不存在《中华人民共和国公司法》规定的不得担任公司董事、高级管理人员的情形。</p> <p>2、本人最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。</p> <p>3、本人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案</p>

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
		调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。 4、本人知悉上述承诺可能导致的法律后果，本人承诺，如违反上述承诺，本人愿意承担相应法律责任。
	关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函	1、本人承诺将忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益； 2、本人承诺不无偿或以不公平条件利用公司向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束； 4、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动； 5、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 6、如公司后续实施股权激励计划，本人承诺拟公布的公司股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 7、本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺； 8、作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施，给上市公司或者股东造成损失的，本人愿意依法承担相应赔偿责任。

2、上市公司控股股东

承诺事项	承诺的主要内容
关于无减持计划及股份锁定的承诺函	1、本公司自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划； 2、如相关法律、法规、规范性文件、中国证券监督管理委员会、证券交易所就股份减持出台了新的规定或措施，且上述承诺不能满足相关规定或要求时，本公司承诺届时将按照新的规定或措施出具补充承诺或重新出具新的承诺； 3、如违反上述承诺，由此给上市公司或其他投资者造成直接经济损失的，本公司将向上市公司或其他投资者依法承担相应经济责任。
关于规范关联交易的承诺函	1、本公司将尽可能地减少、避免与上市公司之间不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司将在平等、自愿的基础上，保证按市场化原则和公允价格进行公平交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议； 2、本公司将根据有关法律、法规和规范性文件以及上市公司的公司章程、关联交易制度的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，在股东大会对涉及相关关联交易进行表决时，履行回避表决的义务； 3、本公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益； 4、本公司有关规范关联交易的承诺，将同样适用于本公司所控制的其他企

	<p>业（上市公司及其子公司除外，下同），本公司将在合法权限范围内促成本公司所控制的其他企业规范履行与上市公司之间可能发生的关联交易的义务；</p> <p>5、如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成直接经济损失，本公司将依法承担相应经济责任。</p>
关于保证上市公司独立性的承诺函	<p>1、本次交易前，上市公司已按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和中国证券监督管理委员会的有关要求，建立了完善的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，本公司保证上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面与本公司及本公司所控制的其他企业（上市公司及其子公司除外，下同）之间保持独立，上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面具备独立性。</p> <p>2、本次交易完成后，本公司及本公司所控制的其他企业不会利用上市公司实际控制人/控股股东及其一致行动人的身份影响上市公司独立性和合法利益，切实保障上市公司在人员、资产、业务、机构和财务等方面的独立性，并严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司为本公司或本公司所控制的其他企业提供担保，不违规占用上市公司资金、资产，保持并维护上市公司的独立性，维护上市公司其他股东的合法权益。</p> <p>3、本次交易不会对上市公司法人治理结构带来不利影响。本次交易完成后，本公司将积极协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理结构。</p> <p>4、本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，如违反上述承诺，本公司愿意依法承担相应的法律责任。</p>
关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	<p>本公司、本公司的董事、高级管理人员以及本公司控制的机构均不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>综上，本公司、本公司的董事、高级管理人员以及本公司控制的机构均不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
关于无违法违规行为 的声明与承诺函	<p>本公司最近五年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；</p> <p>本公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对本公司经营管理具有重大或实质性影响的重大的诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为；</p> <p>本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，本公司承诺，如违反上述承诺，本公司愿意依法承担相应法律责任。</p>
关于避免同业竞争承诺函	<p>1、截至本承诺函签署之日，除上市公司及其控制的企业以外，本公司直接或间接控制的天津城市运营发展有限公司等企业也涉及物业管理、资产管理与运营业务；</p> <p>2、对于上述主体：</p> <p>（1）截至本承诺函签署之日，上述天津城市运营发展有限公司等经营物业</p>

	<p>管理业务的企业定位于服务自持物业租户或津投资本体系内企业，与上市公司的业务之间不存在竞争关系，仅天津城市运营发展有限公司有少量物业管理服务业务系向津投资本体系外其他主体提供；</p> <p>(2) 本次交易完成后，本公司将确保该等企业保持服务自持物业租户或津投资本体系内企业的定位，不对津投资本体系内企业之外客户出于营利目的提供物业管理服务；对于天津城市运营发展有限公司目前向津投资本体系内企业之外其他主体提供的物业管理服务，本公司在本次交易完成后五年内，将该等业务注入上市公司或通过对外剥离的方式予以解决。</p> <p>3、如本次交易完成后，上市公司决定继续发展资产管理与运营业务并将其作为上市公司主营业务，导致上市公司与本公司控制的其它企业在资产管理与运营业务领域存在竞争关系的，本公司承诺在本次交易完成后【五】年内，通过资产重组、股权转让、业务剥离等合法方式，将本公司控制的其他企业的相关竞争业务注入上市公司或转让给无关联的第三方，以解决同业竞争问题。</p> <p>4、本次交易完成后，本公司直接或间接控制的除上市公司及其控制的企业以外的其他企业（以下简称“本公司及关联企业”）将采取有效措施，避免从事与上市公司及其控制的企业构成重大不利影响的同业竞争的业务或活动。</p> <p>5、本次交易完成后，如本公司及关联企业未来发现或从第三方获得的商业机会与上市公司及其控制的企业的主营业务有竞争或潜在竞争，则本公司及关联企业将立即通知上市公司，并将该商业机会优先让与上市公司及其控制的企业。</p> <p>6、本承诺函在本公司直接或间接控制上市公司或作为上市公司控股股东期间内持续有效。</p> <p>7、如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。</p>
关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函	<p>1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。</p> <p>2、自本承诺签署日至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且本承诺相关内容不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>3、如本公司违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成直接经济损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或其投资者的相应经济责任。</p>
关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	<p>1、在本次重大资产重组期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>2、本公司向本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。</p> <p>3、本公司为本次重大资产重组所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。</p> <p>4、如因本公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次重大资产重组的中介机构或者投资者造成直接经济损失，本公司愿意依法承担相应经济责任。</p> <p>5、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏</p>

	漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
--	--

（二）交易对方及其控股股东、全体董事、监事及高级管理人员作出的重要承诺

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
城运发展	关于规范关联交易的承诺函	<p>1、本公司将尽可能地减少、避免与上市公司之间不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司将在平等、自愿的基础上，保证按市场化原则和公允价格进行公平交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议；</p> <p>2、本公司将根据有关法律、法规和规范性文件以及上市公司的公司章程、关联交易制度的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务；</p> <p>3、本公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益；</p> <p>4、本公司有关规范关联交易的承诺，将同样适用于本公司所控制的其他企业（上市公司及其子公司除外，下同），本公司将在合法权限范围内促成本公司所控制的其他企业履行规范与上市公司之间可能发生的关联交易的义务；</p> <p>5、如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，本公司将依法承担相应赔偿责任。</p>
	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	<p>本公司、本公司的董事、高级管理人员以及本公司的控股股东、实际控制人及其控制的机构不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>综上，本次交易的相关主体不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
	关于天津津投城市开发股份有限公司相关债务及担保事项的承诺函	<p>对于交割日后未能解除的上市公司对置出标的提供的担保，如给上市公司造成损失，且津玺企管未能及时足额赔付，城运发展将自上市公司担保义务发生之日起一年之内赔付上市公司；对于上市公司未就标的债务转移事项取得债权人同意的债务，如津玺企管未能及时足额履行债务偿还义务，则城运发展将自上市公司债务偿还义务发生之日起一年之内赔付上市公司；如津玺企管未能在本次交易的交割日前，偿还对本次交易标的资产中对上市公司的非经营性往来款，城运发展将在本次交易的交割日前代为偿还。</p>
	关于所提供	1、在本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
	信息真实、准确、完整的承诺函	<p>监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>2、本公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。</p> <p>3、本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。</p> <p>4、如因本公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的上市公司、中介机构或者投资者造成任何经济损失，本公司愿意承担全部法律及经济责任。</p> <p>5、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
	关于无违法违规行为的声明与承诺函	<p>1、本公司及下属子公司最近五年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚的情形，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；</p> <p>2、本公司及下属子公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为；</p> <p>3、本公司最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺情形；</p> <p>4、本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，本公司承诺，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应法律责任。</p>
城运发展董事、高级管理人员	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	<p>1、在本次交易期间，本人将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时提供有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>2、本人向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。</p>

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
		<p>3、本人为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。</p> <p>4、如因本人提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本人愿意承担全部法律及经济责任。</p>
	关于无违法违规行为的声明与承诺	<p>1、本人不存在《中华人民共和国公司法》规定的不得担任公司董事、高级管理人员的情形。</p> <p>2、本人最近五年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。</p> <p>3、本人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。</p> <p>4、本人最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺情形。</p> <p>5、本人知悉上述承诺可能导致的法律后果，本人承诺，如违反上述承诺，本人愿意承担相应法律责任。</p>
	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	<p>本人不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>综上，本人不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>

第二章 上市公司基本情况

一、上市公司基本信息

公司名称	天津津投城市开发股份有限公司
公司英文名称	Tianjin Jintou State-Owned Urban Development Co.,Ltd.
股票上市地	上海证券交易所
证券代码	600322.SH
证券简称	津投城开
注册地址	天津市和平区常德道80号
注册资本	110,570.00 万元
法定代表人	郭维成
统一社会信用代码	91120000103064779N
联系电话	022-23317185
成立时间	1993-02-25
经营范围	房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、房地产信息咨询、中介服务；商品房代理销售；房屋置换；以下限分支机构经营：物业管理；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

二、历史沿革及股本变动情况

（一）设立及上市

1、1993 年股份公司设立

公司前身为 1981 年由天津市政府住宅统一建设办公室改建而成的天津市建设开发公司，1988 年组建为天津市房地产开发经营集团。

1992 年，经天津市经济体制改革委员会《关于同意天津市房地产开发经营集团实行股份制试点的批复》（津体改委字（1992）33 号）、天津市工商行政管理局《关于对天津市房地产发展（集团）股份有限公司筹建登记的批复》（津工商登字（1992）第 23 号）、中国人民银行天津市分行《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司发行内部股票的批复》（津银金（1992）479 号）批准，公司进行股份制整体改制，同时发行募集法人股和内部职工股，以定向募集

方式整体改制为天津市房地产发展（集团）股份有限公司。公司设立时的注册资本 627,414,835 元。

1993 年 1 月 8 日，天津会计师事务所城建分所出具《验资说明》，确认截至 1992 年 12 月 31 日，公司注册资本 627,414,835 元均已实缴。

1993 年 2 月 25 日，公司取得天津市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，公司注册号 10306477 号。

2、1999 年缩减注册资本

1999 年 7 月 23 日，天津市国有资产管理局出具《关于对天津市房地产发展（集团）股份有限公司现有股本进行同比例缩股的请示的批复》（津国资（1999）172 号），同意公司注册资本由 627,414,835 元按 50%比例进行缩减，缩减后的注册资本为 313,707,417 元。

1999 年 9 月 23 日，天津市人民政府、天津市企业上市工作办公室分别出具《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司缩减注册资本的批复》（津股批〔1999〕8 号）、《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司缩减注册资本的批复》（津上市办（1999）11 号），同意公司上述减资事宜。

3、2001 年首次公开发行股票并上市

2001 年 7 月 18 日，中国证监会下发《关于核准天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2001]50 号），同意上市公司利用上交所交易系统，采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股票 11,000 万股。

2001 年 8 月 29 日，天津市人民政府作出《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司变更注册资本的批复》（津股批〔2001〕12 号），同意上市公司注册资本由 313,707,417 元变更为 423,707,417 元。

经上交所批准，上市公司股票于 2001 年 9 月 10 日在上交所挂牌交易。

（二）上市后的历次股本变动情况

1、2004 年内部职工股上市流通

根据中国证监会《关于核准天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2001]50号），上市公司内部职工股在发行人A股股票发行之日起，满三年上市流通。2001年8月6日，上市公司通过上网定价方式向社会公开发行人民币普通股股票11,000万股。

2004年8月6日，上市公司内部职工股73,781,500股上市流通，流通股由121,000,000股增至194,781,500股，未上市流通股份由302,707,417股减至228,925,917股，股份总数未发生变化。

2、2006年股权分置改革

2006年3月，上市公司《股权分置改革方案》取得天津市国资委《关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（津国资产权[2006]12号），并经股权分置改革相关股东会议审议通过。根据该方案，控股股东天房集团单独向流通股股东作出对价安排以使全体非流通股股东持有的上市公司股份获得流通权，《股权分置改革方案》实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有10股流通股获付3.7股的股份对价。

本次股权分置改革完成后，上市公司的总股本仍为423,707,417股，其股权结构为有限售条件的流通股份156,856,762股，占总股本比例为37.02%；无限售条件的流通股份266,850,655股，占总股本比例为62.98%。

3、2007年转增股本

2007年6月8日，上市公司按照2006年度股东大会决议，以2006年年末股本总额为基数，用资本公积向全体股东每10股转增10股股份。本次以资本公积转增股本后，上市公司总股本增加至847,414,834元，其股权结构为有限售条件股份（国有法人持股）212,776,524股，占总股本比例为25.11%；无限售条件股份（人民币普通股）634,638,310股，占总股本比例为74.89%。

4、2007年非公开发行股票

经2007年3月24日召开的五届十二次董事会会议和2007年4月16日召开的2006年度股东大会审议通过，上市公司决定非公开发行股票。

2007年9月21日，中国证监会下发《关于核准天津市房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行字[2007]314号），核准上市公司向非公开发行确认的特定投资者发行股份258,285,166股。

2007年10月19日，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司批准，上市公司办理了本次发行新增股份的登记及股份限售手续。2007年10月19日，上市公司非公开发行新增股份上市手续取得上交所的批准。本次非公开发行股票后，上市公司总股本增加至人民币1,105,700,000元。

（三）变更名称及证券简称

2023年8月8日、2023年8月24日，公司分别召开第十一届三次临时董事会和2023年第二次临时股东大会，审议通过《关于变更公司名称及修订<公司章程>的议案》，同意上市公司名称由“天津市房地产发展（集团）股份有限公司”变更为“天津津投城市开发股份有限公司”。

2023年8月30日，天津市和平区市场监督管理局向上市公司核发变更后的营业执照，上市公司名称变更登记为“天津津投城市开发股份有限公司”。

2023年9月22日，上市公司召开第十一届六次临时董事会，审议通过《关于变更公司证券简称的议案》，同意上市公司证券简称由“天房发展”变更为“津投城开”。

2023年10月16日，上市公司证券简称由“天房发展”变更为“津投城开”。

三、公司控股股东及实际控制人概况

（一）上市公司的股权控制关系

截至本报告书签署日，津投资本直接持有上市公司17.20%股份，为上市公司的控股股东。天津市国资委通过控制津投资本和天房集团拥有上市公司23.89%的表决权股份，为上市公司的实际控制人。

（二）控股股东及实际控制人基本情况

1、上市公司控股股东基本情况

截至本报告书签署日，上市公司的控股股东为津投资本，其基本信息如下：

公司名称	天津国有资本投资运营有限公司
公司性质	有限责任公司
注册地址	天津自贸试验区（中心商务区）新华路 3678 号宝风大厦（新金融大厦）滨海基金小镇-20 层-R8 房间（天津融信商务秘书有限公司托管第 0002 号）
法定代表人	刘勇
注册资本	1,917,475.52 万元
统一社会信用代码	91120118MA05MRJ9XB
成立日期	2017 年 1 月 22 日
经营范围	以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资；投资管理；投资咨询；企业管理；对外贸易经营；商务信息咨询；财务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、上市公司实际控制人基本情况

截至本报告书签署日，上市公司的实际控制人为天津市国资委。天津市国资委是天津市政府履行国有资产出资人职责，依法行使国有资产监督管理的职能，承担国有资产保值增值责任的地方国资管理机构。

四、最近三十六个月内控股权变动情况

截至本报告书签署日，最近三十六个月，上市公司控股股东和实际控制人未发生变化，控股股东均为津投资本，实际控制人为天津市国资委。

五、最近三年的重大资产重组情况

截至本报告书签署日，上市公司最近三年未发生重大资产重组。

六、最近三年主营业务发展情况

上市公司的主营业务为房地产开发及销售。上市公司经营模式和业务环节主要包括获取土地项目、开发产品规划设计、项目建设、项目销售和竣工交付结算等环节。最近三年上市公司主营业务未发生重大变化。

七、主要财务数据及财务指标

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（中喜财审 2023S01299 号、中喜财审 2024S01342 号）、尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（尤振审字[2025]第 0421 号）和 2025 年 1-6 月未经审计的财务报表，上市公司 2022 年度至 2024 年度及 2025 年 1-6 月的主要财务数据及财务指标如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总计	1,285,079.06	1,346,364.83	1,560,811.24	1,655,618.36
负债合计	1,289,644.10	1,296,769.71	1,487,656.66	1,580,948.97
净资产	-4,565.04	49,595.11	73,154.58	74,669.39
归属于母公司所有者权益	-50,121.83	1,691.37	23,190.88	19,413.98

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	51,716.36	271,160.80	305,309.91	336,022.81
营业利润	-54,448.32	-44,321.65	2,731.72	-18,925.07
利润总额	-54,130.58	-21,741.93	1,172.08	-24,954.86
净利润	-54,255.02	-23,092.58	-1,514.81	-27,211.34
归属于母公司所有者的净利润	-51,908.07	-21,032.62	3,776.91	-29,605.60

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-206.86	60,965.54	121,487.99	42,829.58
投资活动产生的现金流量净额	17.17	21,652.72	-48.51	54,064.44
筹资活动产生的现金流量净额	-7,025.75	-74,372.67	-123,898.51	-136,842.31

现金及现金等价物净增加额	-7,215.45	8,245.59	-2,459.04	-39,948.29
--------------	-----------	----------	-----------	------------

(四) 主要财务指标

项目	2025年6月30日 /2025年1-6月	2024年12月31日 /2024年度	2023年12月31日 /2023年度	2022年12月31日 /2022年度
资产负债率	100.36%	96.32%	95.31%	95.49%
毛利率	-17.59%	19.12%	5.54%	7.53%
基本每股收益 (元/股)	-0.47	-0.19	0.03	-0.27
加权平均净资产收益率	不适用	-165.94%	17.73%	-86.52%

八、上市公司合法合规经营情况

(一) 上市公司被司法机关立案侦查或被中国证监会立案调查的情况

截至本报告书签署日，上市公司不存在被司法机关立案侦查或被证监会立案调查的情况。

(二) 上市公司最近三年受到行政处罚或者刑事处罚情况

最近三年，上市公司不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚的情况。

(三) 上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内是否受到证券交易所公开谴责，是否存在其他重大失信行为

最近十二个月内，上市公司及其控股股东、实际控制人未受到证券交易所公开谴责，也不存在其他重大失信行为。

第三章 交易对方基本情况

一、交易对方的基本情况

本次重大资产出售的交易对方为城运发展，具体情况如下：

（一）基本情况

截至本报告书签署日，城运发展的基本信息如下

公司名称	天津城市运营发展有限公司
公司性质	有限责任公司（国有独资）
注册地址	天津市和平区新兴街道卫津路 193 号津投广场 B153
主要办公地点	天津市和平区新兴街道卫津路 193 号津投广场 B153
法定代表人	张红萱
注册资本	200,000 万元人民币
统一社会信用代码	91120101MAC53AME1Q
成立日期	2022-11-25
经营范围	许可项目：住宅室内装饰装修；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；居民日常生活服务；市场营销策划；土地使用权租赁；商业综合体管理服务；物业管理；会议及展览服务；企业管理咨询；咨询策划服务；企业形象策划；停车场服务；柜台、摊位出租；园区管理服务；工程管理服务；专业设计服务；建筑材料销售；园林绿化工程施工等。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）历史沿革

1、2022 年 11 月，城运发展设立

城运发展于 2022 年 11 月 25 日由津投资本出资设立，注册资本 2,000 万元，津投资本持有其 100%股权。

2、2023 年 5 月，第一次增资、股权划转

2023 年 5 月 23 日，津投资本做出股东决定，同意将城运发展注册资本由 2,000 万元增加至 200,000 万元，增资方式为股权出资。新增注册资本全部由津投资本认缴。

2023年5月26日，天津市国资委出具《市国资委关于津投资本持有的城运发展股权无偿划转有关事项的通知》（津国资产权【2023】9号），将津投资本持有的城运发展100%股权划入天津市国资委。本次股权划转完成后，天津市国资委持有城运发展100%股权。

上述变更事项完成后，截至本报告书签署日，城运发展股本结构未发生其他变化。

（三）主营业务发展情况、最近两年及一期主要财务指标

城运发展成立于2022年11月，是天津市国资委下属国有独资企业，主营保障性租赁住房、商业运营、物业管理等业务。

城运发展最近两年一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年6月30日 /2025年1-6月	2024年12月31日 /2024年度	2023年12月31日 /2023年度
资产总计	298,580.39	301,993.68	411,557.35
负债合计	194,455.08	194,368.66	255,442.66
归属于母公司所有者权益	104,125.31	107,625.02	117,451.56
营业总收入	1,303.77	1,656.01	3,280.32
净利润	-3,499.70	-4,797.15	-6,005.88

注：2023年度、2024年度的数据已经“勤信审字【2024】第0963号”《审计报告》、“勤信津审字【2025】第0269号”《审计报告》审计；2025年1-6月数据未经审计。

（四）最近一年及一期简要财务报表

城运发展最近一年及一期简要财务报表如下：

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产	49,849.77	58,836.76
非流动资产	248,730.62	243,156.92
总资产	298,580.39	301,993.68
流动负债	14,133.45	16,493.66

非流动负债	180,321.63	177,875.00
总负债	194,455.08	194,368.66
所有者权益	104,125.31	107,625.02

注：2024 年度的数据已经“勤信津审字【2025】第 0269 号”《审计报告》审计；2025 年 1-6 月数据未经审计。

2、简要利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度
营业收入	1,303.77	1,656.01
利润总额	-3,492.61	-4,792.98
净利润	-3,499.70	-4,797.15

注：2024 年度的数据已经“勤信津审字【2025】第 0269 号”《审计报告》审计；2025 年 1-6 月数据未经审计。

3、简要现金流量表

单位：万元

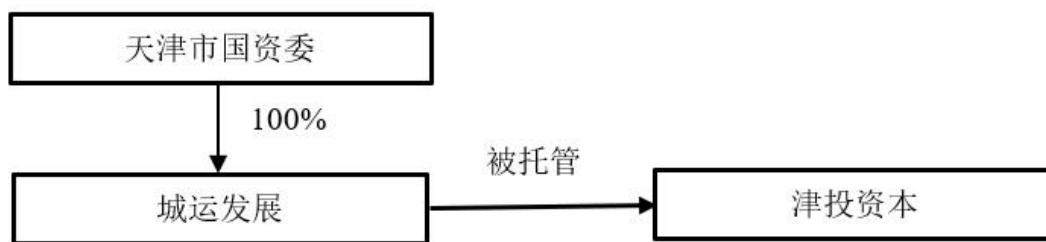
项目	2025 年 1-6 月	2024 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,616.52	-27,946.75
投资活动产生的现金流量净额	-5,220.95	-122,312.62
筹资活动产生的现金流量净额	-419.00	104,244.57
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	-3,023.44	-46,014.79
期末现金及现金等价物余额	5,586.91	8,610.34

注：2024 年度的数据已经“勤信津审字【2025】第 0269 号”《审计报告》审计；2025 年 1-6 月数据未经审计。

（五）产权及控制关系、股东基本情况

1、产权及控制关系

截至本报告书签署日，城运发展的股权及控制关系如下图所示：



2023年5月，天津市国资委下发《市国资委关于明确天津城市运营发展有限公司托管关系的通知》，明确城运发展由津投资本托管并履行出资人职责。

2、津投资本基本情况

截至本报告书签署日，天津市国资委持有城运发展100%股权，津投资本受托管理城运发展并履行出资人职责。津投资本情况见本报告书“第二章上市公司基本情况/三、公司控股股东及实际控制人概况”。

（六）交易对方下属企业

截至本报告书签署日，城运发展直接控制的主要下属企业情况如下：

名称	持股比例	经营范围	行业类别
天津吉运物业服务有限公司	100%	一般项目：物业管理；停车场服务；会议及展览服务；家政服务；餐饮管理；日用百货销售；劳务服务（不含劳务派遣）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；建筑物清洁服务；家具安装和维修服务；专业保洁、清洗、消毒服务；单位后勤管理服务；洗车服务；电动汽车充电基础设施运营；园林绿化工程施工；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程管理服务；市场营销策划；日用产品修理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；洗染服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；健身休闲活动；办公设备销售；五金产品批发；五金产品零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；礼品花卉销售；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；个人卫生用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品销售；食品互联网销售；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营	房地产业-物业管理（K7020）（国民经济行业分类）

		项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	
--	--	---------------------	--

二、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司的关联关系说明

城运发展为上市公司控股股东津投资本受托管理的公司，为上市公司关联方。

（二）交易对方向上市公司推荐的董事及高级管理人员情况

截至本报告书签署日，城运发展不存在向上市公司推荐董事、高级管理人员的情形。

（三）交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

截至本报告书签署日，本次交易的交易对方城运发展及现任董事及高级管理人员最近五年未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内的诚信情况

截至本报告书签署日，交易对方城运发展及其主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

第四章 交易标的的基本情况

一、标的资产基本信息

本次交易拟转让标的资产为截至评估基准日上市公司持有的房地产开发业务相关股权、债权等资产及相关债务。具体包括：

1、上市公司持有的除华升物业外的全部长期股权投资（含华升物业子公司德霖有限）及部分其他权益工具投资；

2、上市公司持有的无形资产、部分投资性房地产、固定资产；

3、上市公司与开展房地产开发业务相关的应收款项，以及上市公司本部与房地产开发业务相关的其他资产；

4、上市公司本部长期借款（包含子公司华升物业借款）、应付账款、应付债券以及其他应付款项、应交税费、应付职工薪酬、一年到期的非流动负债、长期应付款等债务。

上市公司将指定全资子公司津玺企管作为归集主体，并将拟置出资产通过划转、增资或其他合法方式置入归集主体。置出资产交割实施时，上市公司向城运发展交割的为其所持有的归集主体 100%的股权。

根据中喜会计师出具的《置出资产专项审计报告》（中喜专审 2025Z00848 号），截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，标的资产的明细（母公司口径）如下：

单位：万元	
项目	2024 年 12 月 31 日
应收账款	107,088.38
预付款项	170.00
其他应收款	728,735.71
存货	57.35
其他流动资产	1,655.93
流动资产合计	837,707.37
长期股权投资	747,458.54

项目	2024 年 12 月 31 日
投资性房地产	24,581.85
固定资产	1,390.95
无形资产	491.90
长期待摊费用	76.08
递延所得税资产	99.25
非流动资产合计	774,098.57
资产总计	1,611,805.93
应付账款	10,287.87
应付职工薪酬	3,511.96
应交税费	12,175.16
其他应付款	846,629.32
一年内到期的非流动负债	92,863.69
长期借款	302,920.00
长期应付款	1,466.06
负债合计	1,269,854.06

二、拟置出资产涉及的股权基本情况

上市公司持有的除华升物业外的全部长期股权投资（包含华升物业子公司德霖有限）及部分其他权益工具投资等，具体如下：

序号	公司名称	持股比例
1	天津市凯泰建材经营有限公司	100.00%
2	天津市华兆房地产开发有限公司	100.00%
3	天津市华亨房地产开发有限公司	100.00%
4	天津市天房海滨建设发展有限公司	100.00%
5	天津市华塘房地产开发有限公司	100.00%
6	天津市德霖停车场有限公司	100.00%
7	天津市华景房地产开发有限公司	100.00%
8	天津市华博房地产开发有限公司	100.00%
9	天房(苏州)投资发展有限公司	100.00%
10	天房(苏州)置业有限公司	100.00%
11	天津市治远房地产销售有限公司	100.00%

序号	公司名称	持股比例
12	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	100.00%
13	天津市华欣城市开发有限公司	100.00%
14	天津兴隆房地产开发有限公司	100.00%
15	天津市华驰租赁有限公司	90.00%
16	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	60.00%
17	天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	55.00%
18	天津海景实业有限公司	50.00%
19	天津市天房房地产销售有限公司	45.00%
20	天津大树房地产经营销售有限公司	40.00%
21	天津市天房物业管理有限公司	31.8895%
22	天津联津房地产开发有限公司	26.00%
23	天津市联展房地产开发有限公司	16.50%
24	天津吉利大厦有限公司	12.58%
25	天津大地天方建筑设计有限公司	8.725%
26	珠海中珠集团股份有限公司	2.00%

注：1、公司将所持珠海中珠集团股份有限公司股权列入其他权益工具核算。

2、天津市天房房地产销售有限公司目前正在清算中。

3、除上述股权类资产外，公司历史上曾对福州市土地房屋综合开发公司投资 50 万元，该部分投资亦属于本次置出资产范围，未能提供投资福州市土地房屋综合开发公司的相关资料，本次评估值为 0。

（一）基本情况、历史沿革和股权结构及产权控制关系

1、天津市凯泰建材经营有限公司

（1）概况

公司名称	天津市凯泰建材经营有限公司
统一社会信用代码	91120101797252503K
注册资本	15,000 万人民币
公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	天津市和平区常德道 80 号 1009 号
主要办公地点	天津市和平区常德道 80 号 1009 号
成立日期	2006-12-27
法定代表人	丁江浩

营业范围	建筑材料及构件、金属材料、化工产品（危险品及易制毒品除外）、轻工材料、建筑机械、电器设备、建筑设备、电梯、中央空调、锅炉批发。（国家有专项经营规定按规定执行）
-------------	---

（2）历史沿革

凯泰建材由天房发展于 2006 年独资设立，注册资本 5,000 万元。2012 年天房发展向凯泰建材增资 10,000 万元，凯泰建材注册资本增加至 15,000 万元。

截至本报告书签署日，上市公司持有的凯泰建材 100% 股权未发生其他变化。

（3）股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，凯泰建材股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	15,000	100%
合计		15,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的凯泰建材股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，凯泰建材主要资产情况如下：

单位：万元	
项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	0.11
应收票据	4.55
应收账款	2,242.83
预付款项	147.19
其他应收款	51,836.73
存货	167.85
其他流动资产	16.70
流动资产合计	54,415.97

固定资产	0.08
递延所得税资产	195.31
非流动资产合计	195.40
资产总计	54,611.36

(5) 主要财务数据

凯泰建材最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	54,611.36	54,780.83	41,270.02
负债总计	39,333.05	37,476.62	23,741.21
所有者权益总计	15,278.32	17,304.21	17,528.81
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	1,100.05	1,193.63	1,295.64
营业利润	-2.98	-291.10	-150.59
利润总额	-2.98	-299.43	-150.59
净利润	-2.23	-224.57	-112.39

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，凯泰建材不存在影响其独立性的协议或其他安排。

2、天津市华兆房地产开发有限公司

(1) 概况

公司名称	天津市华兆房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91120110668810302W
注册资本	130,000 万人民币
公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	天津市东丽区华明经济功能区 13 号楼 202
主要办公地点	天津市东丽区华明经济功能区 13 号楼 202
成立日期	2007-11-19
法定代表人	傅江峰

营业范围	房地产开发（许可经营项目的经营期限以许可证为准）、商品房销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
------	--

（2）历史沿革

华兆地产由天房发展于 2007 年独资设立，注册资本 10,000 万元。2008 年天房发展向华兆地产增资 40,000 万元，华兆地产注册资本增加至 50,000 万元。2010 年天房发展向华兆地产增资 30,000 万元，华兆地产注册资本增加至 80,000 万元。2013 年北方国际信托股份有限公司向华兆地产增资 50,000 万元，华兆地产注册资本增加至 130,000 万元，本次增资完成后，天房发展、北方国际信托股份有限公司持股比例分别为 61.54%、38.46%。2015 年，北方国际信托股份有限公司将所持华兆地产 38.46%股权转让给天房发展，本次股权转让完成后，天房发展持股比例为 100%。

截至本报告书签署日，上市公司持有的华兆地产 100%股权未发生其他变化。

（3）股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，华兆地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	130,000	100%
合计		130,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的华兆地产股权权属清晰，不存在权属纠纷，上市公司持有的华兆地产股权质押情况见本报告书“第四章 交易标的基本情况/二、拟置出资产涉及的股权基本情况/（二）标的公司股权质押情况”，除此外，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，华兆地产主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	7.53
其他应收款	129,603.10
存货	759.37
其他流动资产	13.96
流动资产合计	130,383.95
投资性房地产	552.63
非流动资产合计	552.63
资产总计	130,936.58

(5) 主要财务数据

华兆地产最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	130,936.58	136,085.61	136,189.45
负债总计	310.63	325.73	639.87
所有者权益总计	130,625.95	135,759.88	135,549.58
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	49.49	35.55	1,396.95
营业利润	-26.35	-35.24	-118.85
利润总额	-26.35	210.31	-120.25
净利润	-29.03	210.31	-120.25

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，华兆地产不存在影响其独立性的协议或其他安排。

3、天津市华亨房地产开发有限公司

(1) 概况

公司名称	天津市华亨房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91120112668809205N
注册资本	80,000 万人民币
公司类别	有限责任公司（法人独资）

注册地址	天津市津南区双港镇景莲道 5 号 102 室
主要办公地点	天津市津南区双港镇景莲道 5 号 102 室
成立日期	2007-11-14
法定代表人	韩蕊
营业范围	房地产开发、商品房销售；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）历史沿革

华亨地产由天房发展于 2007 年独资设立，注册资本 10,000 万元。2008 年天房发展向华亨地产增资 40,000 万元，华亨地产注册资本增加至 50,000 万元。2010 年天房发展向华亨地产增资 30,000 万元，华亨地产注册资本增加至 80,000 万元。

截至本报告书签署日，上市公司持有的华亨地产 100% 股权未发生其他变化。

（3）股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，华亨地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	80,000	100%
合计		80,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的华亨地产股权权属清晰，不存在权属纠纷，上市公司持有的华亨地产股权质押情况见本报告书“第四章 交易标的基本情况/二、拟置出资产涉及的股权基本情况/（二）标的公司股权质押情况”，除此外，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，华亨地产主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
----	-----------------

货币资金	903.94
预付款项	132.19
其他应收款	115,960.26
存货	3,475.43
其他流动资产	2,288.16
流动资产合计	122,759.98
投资性房地产	15,810.14
非流动资产合计	15,810.14
资产总计	138,570.12

(5) 主要财务数据

华亨地产最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	138,570.12	143,900.41	220,591.64
负债总计	97,349.57	98,378.47	165,414.48
所有者权益总计	41,220.55	45,521.93	55,177.16
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	7,529.23	77,772.00	760.15
营业利润	-4,281.37	-9,772.64	-27,593.85
利润总额	-4,298.73	-9,655.28	-27,623.41
净利润	-4,301.38	-9,655.23	-27,621.95

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，华亨地产不存在影响其独立性的协议或其他安排。

4、天津市天房海滨建设发展有限公司

(1) 概况

公司名称	天津市天房海滨建设发展有限公司
统一社会信用代码	9112011666033214XF
注册资本	120,000 万人民币
公司类别	有限责任公司（法人独资）

注册地址	天津市滨海新区茶淀街道三纬路 380 号
主要办公地点	天津市滨海新区茶淀街道三纬路 380 号
成立日期	2007-05-09
法定代表人	丁江浩
营业范围	房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、工程准备、市政基础设施的建设与经营、物业管理、广告业务、环境绿化服务、工程项目建设代理咨询服务。(国家有专营专项规定的按专营专项规定办理)

(2) 历史沿革

海滨建设由天房发展于 2007 年独资设立，注册资本 20,000 万元。同年天房发展向海滨建设增资 100,000 万元，海滨建设注册资本增加至 120,000 万元。

截至本报告书签署日，上市公司持有的海滨建设 100% 股权未发生其他变化。

(3) 股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，海滨建设股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	120,000	100%
合计		120,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的海滨建设股权权属清晰，不存在权属纠纷，上市公司持有的海滨建设股权质押情况见本报告书“第四章 交易标的基本情况/二、拟置出资产涉及的股权基本情况/（二）标的公司股权质押情况”，除此外，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

(4) 主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，海滨建设主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	0.37
预付款项	0.29

其他应收款	134,388.85
存货	13,751.14
其他流动资产	2,536.34
流动资产合计	150,676.99
投资性房地产	2,291.33
固定资产	2.52
递延所得税资产	3.22
非流动资产合计	2,297.07
资产总计	152,974.06

(5) 主要财务数据

海滨建设最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	152,974.06	172,491.45	188,466.68
负债总计	30,557.18	30,766.22	49,479.06
所有者权益总计	122,416.88	141,725.24	138,987.62
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	126.36	19,988.14	1,195.98
营业利润	-309.40	2,987.41	-335.80
利润总额	-309.04	2,824.71	-338.30
净利润	-308.95	2,737.61	-253.72

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，海滨建设不存在影响其独立性的协议或其他安排。

5、天津市华塘房地产开发有限公司

(1) 概况

公司名称	天津市华塘房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91120103069873627H
注册资本	50,000 万人民币
公司类别	有限责任公司（法人独资）

注册地址	天津市河西区增进道 22 号
主要办公地点	天津市河西区增进道 22 号
成立日期	2013-06-06
法定代表人	傅江峰
营业范围	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；工程准备服务；市政道路 工程建筑。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营 活动）

（2）历史沿革

华塘地产由天房发展于 2013 年独资设立，注册资本 50,000 万元。

截至本报告书签署日，上市公司持有的华塘地产 100%股权未发生其他变化。

（3）股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，华塘地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	50,000	100%
合计		50,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的华塘地产股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，华塘地产主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	0.71
其他应收款	55,908.34
存货	1,007.34
流动资产合计	56,916.39
非流动资产合计	0.00
资产总计	56,916.39

（5）主要财务数据

华塘地产最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	56,916.39	83,014.12	83,127.36
负债总计	3,936.22	3,966.80	4,927.96
所有者权益总计	52,980.17	79,047.32	78,199.40
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	0.00	28.88	507.80
营业利润	-124.00	-118.07	-195.36
利润总额	-124.00	847.92	-195.98
净利润	-124.00	847.92	-195.98

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，华塘地产不存在影响其独立性的协议或其他安排。

6、天津市德霖停车场有限公司

(1) 概况

公司名称	天津市德霖停车场有限公司
统一社会信用代码	91120104666134697Y
注册资本	20 万人民币
公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	南开区欣苑路欣苑大厦游泳馆
主要办公地点	南开区欣苑路欣苑大厦游泳馆
成立日期	2007-09-28
法定代表人	邹亮
营业范围	机动车场经营；公共设施维护、园林绿化养护；物业管理；保洁服务；游泳场（馆）。（许可经营项目的经营期限以许可证为准）（国家有专项专营规定的按国家专项专营规定办理）

(2) 历史沿革

德霖有限由上市公司子公司华升物业于 2007 年独资设立，注册资本 20 万元。截至本报告书签署日，华升物业持有的德霖有限 100% 股权未发生其他变化。

(3) 股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，德霖有限股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津市华升物业管理有限公司	20	100%
合计		20	100%

截至本报告书签署日，华升物业持有的德霖有限股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

(4) 主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，德霖有限主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	90.41
预付款项	0.06
其他应收款	568.90
其他流动资产	1.21
流动资产合计	660.58
固定资产	0.54
非流动资产合计	0.54
资产总计	661.13

(5) 主要财务数据

德霖有限最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	661.13	929.36	1,137.95
负债总计	526.71	715.63	790.84
所有者权益总计	134.42	213.73	347.11
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度

营业收入	84.08	166.22	183.29
营业利润	-79.31	-135.50	-108.19
利润总额	-79.31	-133.38	-108.19
净利润	-79.31	-133.38	-108.19

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，德霖有限不存在影响其独立性的协议或其他安排。

7、天津市华景房地产开发有限公司

(1) 概况

公司名称	天津市华景房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91120113300337617Y
注册资本	114,608 万人民币
公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	天津市北辰区北仓镇延吉道北北仓镇政府内
主要办公地点	天津市北辰区北仓镇延吉道北北仓镇政府内
成立日期	2014-05-23
法定代表人	傅江峰
营业范围	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2) 历史沿革

华景地产由天房发展于 2014 年独资设立，注册资本 10,000 万元。同年嘉兴华泰投资合伙企业（有限合伙）向华景地产增资 9,608 万元，华景地产注册资本增加至 19,608 万元。2016 年天房发展向华景地产增资 95,000 万元，华景地产注册资本增加至 114,608 万元。同年，嘉兴华泰投资合伙企业（有限合伙）将所持全部华景地产 8.38%股权转让给天房发展，本次转让后，天房发展持有华景地产 100%股权。

截至本报告书签署日，上市公司持有的华景地产 100%股权未发生其他变化。

（3）股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，华景地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	114,608	100%
合计		114,608	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的华景地产股权权属清晰，不存在权属纠纷，上市公司持有的华景地产股权质押情况见本报告书“第四章交易标的的基本情况/二、拟置出资产涉及的股权基本情况/（二）标的公司股权质押情况”，除此外，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，华景地产主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	296.82
其他应收款	66,324.46
存货	33,843.37
其他流动资产	2,737.96
流动资产合计	103,202.61
投资性房地产	36,125.12
固定资产	3.47
非流动资产合计	36,128.59
资产总计	139,331.20

（5）主要财务数据

华景地产最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	139,331.20	175,761.64	199,653.58

负债总计	20,056.22	22,051.61	37,280.59
所有者权益总计	119,274.97	153,710.03	162,372.99
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	-103.60	530.79	1,393.55
营业利润	-794.75	-17,137.42	-4,606.99
利润总额	-800.26	-8,662.97	-4,616.73
净利润	-802.55	-8,662.96	-4,636.48

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，华景地产不存在影响其独立性的协议或其他安排。

8、天津市华博房地产开发有限公司

(1) 概况

公司名称	天津市华博房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91120105340986785A
注册资本	105,000 万人民币
公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	天津市河北区新开河街盛雅佳苑 18,19 号楼及配套公建三-23,24-101
主要办公地点	天津市河北区新开河街盛雅佳苑 18,19 号楼及配套公建三-23,24-101
成立日期	2015-06-11
法定代表人	许琨
营业范围	房地产开发；商品房销售、自有房屋租赁服务；建筑工程、市政工程设计、施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2) 历史沿革

华博地产由天房发展于 2015 年独资设立，注册资本 3,000 万元。同年新华信托股份有限公司向华博地产增资 2,000 万元，华博地产注册资本增加至 5,000 万元。2017 年新华信托股份有限公司将所持全部华博地产 40%股权转让给天房发展，本次转让后，天房发展持有华博地产 100%股权。2018 年，天房发展向华博地产增资 100,000 万元，本次增资后，华博地产注册资本变更为 105,000 万元。

截至本报告书签署日，上市公司持有的华博地产 100%股权未发生其他变

化。

（3）股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，华博地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	105,000	100%
合计		105,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的华博地产股权权属清晰，不存在权属纠纷，上市公司持有的华博地产股权质押情况见本报告书“第四章 交易标的基本情况/二、拟置出资产涉及的股权基本情况/（二）标的公司股权质押情况”，除此外，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，华博地产主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	1,500.34
应收账款	48,419.80
预付款项	120.77
其他应收款	602.68
存货	126,141.45
其他流动资产	569.77
流动资产合计	177,354.81
投资性房地产	6,012.56
固定资产	2.97
非流动资产合计	6,015.53
资产总计	183,370.34

（5）主要财务数据

华博地产最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	183,370.34	181,413.97	216,402.44
负债总计	217,372.51	209,438.81	231,310.54
所有者权益总计	-34,002.17	-28,024.83	-14,908.10
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	0.00	650.16	699.59
营业利润	-5,977.25	-14,584.15	14,575.72
利润总额	-5,977.25	-13,116.76	14,574.21
净利润	-5,977.34	-13,116.73	14,574.24

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，华博地产不存在影响其独立性的协议或其他安排。

9、天房（苏州）投资发展有限公司

(1) 概况

公司名称	天房（苏州）投资发展有限公司
统一社会信用代码	91320505346161098U
注册资本	4,000 万人民币
公司类别	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	苏州高新区邓尉路 109 号 1 幢（狮山街道办事处 209 室）
主要办公地点	苏州高新区邓尉路 109 号 1 幢（狮山街道办事处 209 室）
成立日期	2015-06-29
法定代表人	翟晓媛
营业范围	房地产投资、房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁服务；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2) 历史沿革

苏州投资由天房发展于 2015 年独资设立，注册资本 4,000 万元。

截至本报告书签署日，上市公司持有的苏州投资 100%股权未发生其他变化。

(3) 股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，苏州投资股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	4,000	100%
合计		4,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的苏州投资股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，苏州投资主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	438.05
其他应收款	55,959.50
其他流动资产	17.99
流动资产合计	56,415.54
固定资产	4.15
非流动资产合计	4.15
资产总计	56,419.69

（5）主要财务数据

苏州投资最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	56,419.69	75,118.88	84,732.19
负债总计	50,712.87	55,270.98	64,944.21
所有者权益总计	5,706.82	19,847.90	19,787.98
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	-	-	3.54
营业利润	0.58	59.92	-195.82
利润总额	0.58	59.92	-195.82

净利润	0.58	59.92	-100.07
-----	------	-------	---------

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，苏州投资不存在影响其独立性的协议或其他安排。

10、天房（苏州）置业有限公司

(1) 概况

公司名称	天房（苏州）置业有限公司
统一社会信用代码	91320508MA1MB6TF2N
注册资本	4,000 万人民币
公司类别	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	苏州市苏站路 1588 号西楼 19 层 01 单元
主要办公地点	苏州市苏站路 1588 号西楼 19 层 01 单元
成立日期	2015-11-13
法定代表人	翟晓媛
营业范围	房地产投资、房地产开发（按许可证核定的项目经营）；商品房销售；自有房屋租赁服务；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2) 历史沿革

苏州置业由苏州投资于 2015 年独资设立，注册资本 4,000 万元。2017 年，苏州投资将所持苏州置业 100%股权转让给天房发展，本次转让完成后，天房发展持有苏州置业 100%股权。

截至本报告书签署日，上市公司持有的苏州置业 100%股权未发生其他变化。

(3) 股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，苏州置业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	4,000	100%
合计		4,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的苏州置业股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

(4) 主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，苏州置业主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	1.27
存货	429.36
其他流动资产	4,124.55
流动资产合计	4,555.18
非流动资产合计	-
资产总计	4,555.18

(5) 主要财务数据

苏州置业最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	4,555.18	4,356.77	4,561.92
负债总计	23,791.99	23,592.91	26,433.99
所有者权益总计	-19,236.81	-19,236.14	-21,872.07
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	-	-	1,968.17
营业利润	-0.67	-56.50	192.04
利润总额	-0.67	2,635.93	71.22
净利润	-0.67	2,635.93	69.89

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，苏州置业不存在影响其独立性的协议或其他安排。

11、天津市治远房地产销售有限公司

（1）概况

公司名称	天津市治远房地产销售有限公司
统一社会信用代码	91120103MA06A8A37E
注册资本	500 万人民币
公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	天津市河西区友谊路增进道-22 号
主要办公地点	天津市河西区友谊路增进道-22 号
成立日期	2018-02-13
法定代表人	孙迅
营业范围	商品房销售代理；房地产经纪；市场调查；房地产信息咨询；市场营销策划；广告业务；房屋租赁；企业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）历史沿革

治远销售由天房发展于 2018 年独资设立，注册资本 500 万元。

截至本报告书签署日，上市公司持有的治远销售 100% 股权未发生其他变化。

（3）股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，治远销售股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	500	100%
合计		500	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的治远销售股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，治远销售主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	124.48
应收账款	100.75
预付款项	76.68
其他应收款	24.81
其他流动资产	2.37
流动资产合计	329.10
固定资产	1.23
非流动资产合计	1.23
资产总计	330.33

(5) 主要财务数据

治远销售最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	330.33	244.53	116.31
负债总计	1,000.76	658.61	498.34
所有者权益总计	-670.44	-414.08	-382.04
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	714.68	804.83	538.30
营业利润	-256.33	-32.07	-231.70
利润总额	-256.33	-32.07	-231.70
净利润	-256.36	-32.04	-231.70

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，治远销售不存在影响其独立性的协议或其他安排。

12、天津市天房裕诚商业运营管理有限公司

(1) 概况

公司名称	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司
统一社会信用代码	91120101MA06HWJF6Y
注册资本	1,000 万人民币

公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	天津市和平区南营门街贵阳路 11 号
主要办公地点	天津市和平区南营门街贵阳路 11 号
成立日期	2019-01-14
法定代表人	杨海亮
营业范围	企业管理（投资与资产管理除外）、物业管理、停车场管理服务、广告业务、房地产经纪、市场调研、房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）历史沿革

裕诚商业由天房发展于 2019 年独资设立，注册资本 1,000 万元。

截至本报告书签署日，上市公司持有的裕诚商业 100% 股权未发生其他变化。

（3）股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，裕诚商业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	1,000	100%
合计		1,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的裕诚商业股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，裕诚商业主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	288.73
其他应收款	0.38
流动资产合计	289.11
非流动资产合计	-

资产总计	289.11
------	--------

(5) 主要财务数据

裕诚商业最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	289.11	1,112.09	21,968.35
负债总计	591.10	1,386.60	22,164.96
所有者权益总计	-301.99	-274.51	-196.61
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-27.48	-77.90	-57.91
利润总额	-27.48	-77.90	-57.91
净利润	-27.48	-77.90	-57.91

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，裕诚商业不存在影响其独立性的协议或其他安排。

13、天津市华欣城市开发有限公司

(1) 概况

公司名称	天津市华欣城市开发有限公司
统一社会信用代码	91120110MABR992K1P
注册资本	50,000 万人民币
公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	天津市东丽区万新街道万新香邑广场招商中心大楼 10 楼 1002 房间 11 室
主要办公地点	天津市东丽区万新街道万新香邑广场招商中心大楼 10 楼 1002 房间 11 室
成立日期	2022-06-16
法定代表人	李鹏
营业范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

(2) 历史沿革

华欣城开由天房发展于 2022 年独资设立，注册资本 2,000 万元。

截至本报告书签署日，上市公司持有的华欣城开 100%股权未发生其他变化。

（3）股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，华欣城开股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	1,000	100%
合计		1,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的华欣城开股权权属清晰，不存在权属纠纷，上市公司持有的华欣城开股权质押情况见本报告书“第四章 交易标的基本情况/二、拟置出资产涉及的股权基本情况/（二）标的公司股权质押情况”，除此外，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，华欣城开主要资产情况如下：

单位：万元	
项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	9,471.97
预付账款	23,274.82
其他应收款	3.67
存货	80,538.69
其他流动资产	1,202.95
流动资产合计	114,492.08
固定资产	9.37
非流动资产合计	9.37
资产总计	114,501.45

（5）主要财务数据

华欣城开最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	114,501.45	104,934.70	3.22
负债总计	66,360.65	55,198.88	19.52
所有者权益总计	48,140.80	49,735.83	-16.29
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-1,595.03	-247.87	-16.27
利润总额	-1,595.03	-247.88	-16.27
净利润	-1,595.03	-247.88	-16.27

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，华欣城开不存在影响其独立性的协议或其他安排。

14、天津兴隆房地产开发有限公司

(1) 概况

公司名称	天津兴隆房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91120110MAD8EKRW26
注册资本	1,000 万元
公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	和平区常德道 80 号
主要办公地点	和平区常德道 80 号
成立日期	2023-12-26
法定代表人	韩薏
营业范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

(2) 历史沿革

兴隆地产由上市公司于 2023 年独资设立，注册资本 1,000 万元。

截至本报告书签署日，上市公司持有的兴隆地产 100%股权未发生其他变化。

(3) 股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，兴隆地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	1,000	100%
合计		1,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的兴隆地产股权权属清晰，不存在权属纠纷，上市公司持有的兴隆地产股权质押情况见本报告书“第四章 交易标的基本情况/二、拟置出资产涉及的股权基本情况/（二）标的公司股权质押情况”，除此外，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，兴隆地产主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	20.90
其他应收款	11,283.16
存货	4,033.65
流动资产合计	15,337.72
非流动资产合计	-
资产总计	15,337.72

（5）主要财务数据

兴隆地产最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	15,337.72	0.93	-
负债总计	15,365.11	0.08	-
所有者权益总计	-27.39	0.85	-
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	-	-	-

营业利润	-28.24	0.89	-
利润总额	-28.24	0.89	-
净利润	-28.24	0.85	-

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，兴隆地产不存在影响其独立性的协议或其他安排。

15、天津市华驰租赁有限公司

(1) 概况

公司名称	天津市华驰租赁有限公司
统一社会信用代码	91120105712885329K
注册资本	300 万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	河北区江都路鹤山里 3 号
主要办公地点	河北区江都路鹤山里 3 号
成立日期	1999-04-27
法定代表人	陈友苏
营业范围	场地租赁、物业管理、为企业及家庭提供劳务服务；以下范围限分支机构经营：餐饮、洗浴服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2) 历史沿革

华驰租赁前身为天津市华驰商贸有限责任公司，由天房发展、天津市华学房地产经营有限公司于 1999 年出资设立，注册资本 300 万元，其中天房发展持股 90%，天津市华学房地产经营有限公司持股 10%。

截至本报告书签署日，华驰租赁股权结构未发生其他变化。

(3) 股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，华驰租赁股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	270	90%
2	天津市华学房地产经营有限公司	30	10%

合计	300	100%
----	-----	------

截至本报告书签署日，上市公司持有的华驰租赁股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，华驰租赁主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	278.11
其他应收款	150.17
流动资产合计	428.29
其他权益工具投资	5.00
固定资产	339.59
非流动资产合计	344.59
资产总计	772.88

（5）主要财务数据

华驰租赁最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	772.88	747.71	676.23
负债总计	45.54	54.94	108.02
所有者权益总计	727.34	692.76	568.21
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	241.54	559.41	535.22
营业利润	36.39	130.78	144.13
利润总额	36.39	130.78	144.13
净利润	34.57	124.55	136.62

（6）是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，华驰租赁不存在影响其独立性的协议或其他安排。

16、天津市天蓊房地产开发有限责任公司

(1) 概况

公司名称	天津市天蓊房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91120225556546711F
注册资本	35,000 万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	天津市蓊县许家台镇商务中心二楼东侧 216
主要办公地点	天津市蓊县许家台镇商务中心二楼东侧 216
成立日期	2010-07-16
法定代表人	张志明
营业范围	房地产开发及商品房销售；自有房屋租赁、房地产信息和管理咨询、商品房中介服务；商品房代理销售、房屋置换；物业管理；金属材料、建筑材料（不含砂石料）批发。（国家有专项专营规定的按规定执行；许可经营项目的经营范围和经营期限以许可证为准）

(2) 历史沿革

天蓊地产由天房发展、天津市万事兴房地产开发集团有限公司于 2010 年出资设立，注册资本 5,000 万元，其中天房发展持股 60%，天津市万事兴房地产开发集团有限公司持股 40%。2011 年，天蓊地产增资 30,000 万元，由天房发展、天津市万事兴房地产开发集团有限公司分别以对天蓊地产债权按原持股比例认缴。本次增资完成后，天蓊地产注册资本变更为 35,000 万元。

截至本报告书签署日，天蓊地产股权结构未发生其他变化。

(3) 股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，天蓊地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	21,000	60%
2	天津市万事兴房地产开发集团有限公司	14,000	40%
合计		35,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的天蓊地产股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，天蓊地产主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	0.20
预付款项	41.00
其他应收款	21,740.56
存货	80,246.63
其他流动资产	4,136.32
流动资产合计	106,164.71
投资性房地产	750.71
固定资产	279.75
非流动资产合计	1,030.46
资产总计	107,195.17

（5）主要财务数据

天蓊地产最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	107,195.17	113,525.42	114,945.12
负债总计	66,992.21	72,864.22	74,513.71
所有者权益总计	40,202.96	40,661.21	40,431.40
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	-	365.95	411.42
营业利润	-435.56	306.76	186.78
利润总额	-458.24	306.41	186.35
净利润	-458.25	229.81	139.76

（6）是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，天蓊地产不存在影响其独立性的协议或其他安排。

17、天房紫荆（深圳）投资发展有限公司

（1）概况

公司名称	天房紫荆（深圳）投资发展有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5EMNBM1D
注册资本	1000 万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	深圳市龙岗区龙城街道盛平社区盛龙路 16 号远洋新天地水岸花园 9 栋 24 层 7A
主要办公地点	深圳市龙岗区龙城街道盛平社区盛龙路 16 号远洋新天地水岸花园 9 栋 24 层 7A
成立日期	2017-07-20
法定代表人	孙建峰
营业范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务。

（2）历史沿革

紫荆投资由天房发展、中商紫荆（深圳）投资有限公司于 2017 年出资设立，注册资本 1,000 万元，其中天房发展持股 55%，中商紫荆（深圳）投资有限公司持股 45%。

截至本报告书签署日，紫荆投资股权结构未发生其他变化。

（3）股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，紫荆投资股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	550	55%
2	中商紫荆（深圳）投资有限公司	450	45%
合计		1,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的紫荆投资股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

(4) 主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，紫荆投资主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	0.71
预付款项	117.00
流动资产合计	117.71
固定资产	0.04
非流动资产合计	0.04
资产总计	117.75

(5) 主要财务数据

紫荆投资最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计	117.75	117.55	117.79
负债总计	0.05	-	-
所有者权益总计	117.70	117.55	117.79
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	0.19	-0.24	-0.08
利润总额	0.19	-0.24	-0.08
净利润	0.14	-0.24	-0.08

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，紫荆投资不存在影响其独立性的协议或其他安排。

18、天津海景实业有限公司

(1) 概况

公司名称	天津海景实业有限公司
统一社会信用代码	91120103764321488X

注册资本	50,000 万人民币
公司类别	有限责任公司
注册地址	天津市河西区台儿庄南路 118 号 411
主要办公地点	天津市河西区台儿庄南路 118 号 411
成立日期	2004-08-02
法定代表人	张萍
营业范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；居民日常生活服务；体育竞赛组织；船舶租赁；游艇租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（2）历史沿革

海景实业由天房发展、北京天鸿宝业房地产股份有限公司于 2004 年出资设立，注册资本 10,000 万元，其中天房发展持股 50%，北京天鸿宝业房地产股份有限公司 50%。2006 年天房发展、北京天鸿宝业房地产股份有限公司按原持股比例对海景实业增资 20,000 万，本次增资后，海景实业注册资本增加至 30,000 万元。2007 年，天房发展、北京天鸿宝业房地产股份有限公司按原持股比例对海景实业增资 20,000 万，本次增资后，海景实业注册资本增加至 50,000 万元。2008 年，北京天鸿宝业房地产股份有限公司更名为北京首都开发股份有限公司。

截至本报告书签署日，海景实业股权结构未发生其他变化。

（3）股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，海景实业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	25,000	50%
2	北京首都开发股份有限公司	25,000	50%
合计		50,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的海景实业股权权属清晰，不存在权属纠纷，上市公司持有的海景实业股权质押情况见本报告书“第四章 交易标的基本情况/二、拟置出资产涉及的股权基本情况/（二）标的公司股权质押情况”，除此外，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属

转移的其他情况。

(4) 主要资产权属情况

截至 2025 年 6 月 30 日，海景实业主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日
货币资金	3,409.54
其他应收款	115,108.73
存货	211,019.72
其他流动资产	16,660.54
流动资产合计	346,198.52
长期股权投资	10,000.00
投资性房地产	12,474.24
固定资产	203.06
递延所得税资产	23.74
非流动资产合计	22,701.05
资产总计	368,899.57

(5) 主要财务数据

海景实业最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计		374,848.30	371,462.95
负债总计		203,767.19	199,696.94
所有者权益总计		171,081.11	171,766.01
利润表项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
营业收入		2,949.97	122,197.75
营业利润		-1,038.28	11,662.35
利润总额		-686.82	11,123.27
净利润		-684.90	8,342.94

(6) 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，海景实业不存在影响其独立性的协议或其他安排。

19、参股公司基本情况

(1) 天津市天房房地产销售有限公司

①概况

公司名称	天津市天房房地产销售有限公司
统一社会信用代码	9112010475220951X5
注册资本	100 万人民币
公司类别	有限责任公司
注册地址	南开区万德庄大道万德花园 1-5-701
主要办公地点	南开区万德庄大道万德花园 1-5-701
成立日期	2003-07-10
法定代表人	高云龙
营业范围	房屋销售、代理、房地产项目策划；房屋中介服务、物业管理、自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按国家专项专营规定办理）

②股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，天房销售股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	刘玉霞	50	50%
2	天津津投城市开发股份有限公司	45	45%
3	李冠华	5	5%
合计		100	100%

天房销售目前正处于清算过程中。

截至本报告书签署日，上市公司持有的天房销售股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

(2) 天津大树房地产经营销售有限公司

①概况

公司名称	天津大树房地产经营销售有限公司
统一社会信用代码	911201017328220500
注册资本	100 万人民币
公司类别	有限责任公司
注册地址	天津市和平区大理道 34 号
主要办公地点	天津市和平区大理道 34 号
成立日期	2001-12-17
法定代表人	冀建国
营业范围	服务：商品房销售代理、房地产信息咨询。（国家有专项、专营规定的、按规定执行）、（以上涉及前置审批的行业以许可证有效期为准）

②股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，大树地产股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例
1	天津市林泉科技服务有限公司	45	45%
2	天津津投城市开发股份有限公司	40	40%
3	张涤生	15	15%
合计		100	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的大树销售股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（3）天津市天房物业管理有限公司

①概况

公司名称	天津市天房物业管理有限公司
统一社会信用代码	91120103727524809L
注册资本	2,000 万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	河西区平山道 16 号增 6 号
主要办公地点	河西区平山道 16 号增 6 号

成立日期	2000 年 6 月 14 日
法定代表人	韩超
营业范围	一般项目：物业管理；家政服务；五金产品批发；五金产品零售；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务[分支机构经营]；餐饮管理；日用百货销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；供暖服务；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

②股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，天房物业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津房地产集团有限公司	1,362.21	68.1105%
2	天津津投城市开发股份有限公司	637.79	31.8895%
合计		2,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的天房物业股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（4）天津联津房地产开发有限公司

①概况

公司名称	天津联津房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91120106MA06L4761R
注册资本	12,500 万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	天津市红桥区西青道 84 号平达写字楼第 502 号房间
主要办公地点	天津市红桥区西青道 84 号平达写字楼第 502 号房间
成立日期	2015 年 10 月 21 日
法定代表人	商鹏
营业范围	房地产开发、经营；建筑工程；商业管理及物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

②股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，联津地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	3,250	26%
2	首创（天津）置业管理有限公司	3,125	25%
3	仁恒（深圳）投资实业有限公司	3,125	25%
4	深圳联新投资管理有限公司	3,000	25%
合计		12,500	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的联津地产股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（5）天津市联展房地产开发有限公司

①概况

公司名称	天津市联展房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91120113MA06A66D86
注册资本	91,000 万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	天津市北辰区北仓镇京津公路与延吉道交口北仓镇政府 416 室
主要办公地点	天津市北辰区北仓镇京津公路与延吉道交口北仓镇政府 416 室
成立日期	2018 年 2 月 8 日
法定代表人	王成
营业范围	房地产开发与经营；商品房销售；自有房屋租赁；市政工程、道路工程施工；室内外装饰装修工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

②股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，联展地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	首创（天津）置业管理有限公司	15,925	17.5%
2	天津津投城市开发股份有限公司	15,015	16.5%
3	招商蛇口（天津）有限公司	15,015	16.5%

4	南京仁远投资有限公司	15,015	16.5%
5	桐乡市安豪投资管理有限公司	15,015	16.5%
6	北京方兴亦城置业有限公司	15,015	16.5%
合计		91,000	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的联展地产股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（6）天津吉利大厦有限公司

①概况

公司名称	天津吉利大厦有限公司
统一社会信用代码	91120101600560263G
注册资本	6,661.8 万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	天津市和平区南营门街道南京路 209 号吉利大厦
主要办公地点	天津市和平区南营门街道南京路 209 号吉利大厦
成立日期	1992 年 9 月 5 日
法定代表人	王子申
营业范围	一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；品牌管理；非居住房地产租赁；建筑物清洁服务；停车场服务；计算机及办公设备维修；普通机械设备安装服务；会议及展览服务；通用设备修理；园林绿化工程施工；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；包装服务；摄影扩印服务；洗烫服务；洗染服务；缝纫修补服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告制作；广告发布；广告设计、代理；柜台、摊位出租；专业保洁、清洗、消毒服务；票务代理服务；礼仪服务；其他文化艺术经纪代理；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；体育赛事策划；文艺创作；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；酒店管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；生活美容服务；演出经纪；营业性演出；演出场所经营；住宿服务；提供电子竞技娱乐的住宿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

②股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，吉利大厦股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津国有资本投资运营有限公司	5,823.75	87.4201%
2	天津津投城市开发股份有限公司	838.05	12.5799%
合计		6,661.8	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的吉利大厦股权权属清晰，不存在权属纠纷，上市公司持有的吉利大厦股权质押情况见本报告书“第四章 交易标的基本情况/二、拟置出资产涉及的股权基本情况/（二）标的公司股权质押情况”，除此外，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（7）天津大地天方建筑设计有限公司

①概况

公司名称	天津大地天方建筑设计有限公司
统一社会信用代码	91120106738496604F
注册资本	300 万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	河西区宾水道宾泰公寓 B 座 1802-1805 室
主要办公地点	河西区宾水道宾泰公寓 B 座 1802-1805 室
成立日期	2002 年 7 月 5 日
法定代表人	赵晴
营业范围	城市规划；建筑工程；室内装饰；园林景观设计；建筑工程技术开发、咨询（不含中介）、服务；建筑模型制作。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

②股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，大地天方股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例
1	赵晴	228.825	76.275%
2	赵虹	45	15%
3	天津津投城市开发股份有限公司	26.175	8.725%
合计		300	100%

截至本报告书签署日，上市公司持有的大地天方股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

(8) 珠海中珠集团股份有限公司

公司名称	珠海中珠集团股份有限公司
统一社会信用代码	914404001925379523
注册资本	40,000 万元
公司类别	其他股份有限公司（非上市）
注册地址	珠海市拱北迎宾南路 1081 号中珠大厦十七楼
主要办公地点	珠海市拱北迎宾南路 1081 号中珠大厦十七楼
成立日期	1991 年 3 月 8 日
法定代表人	许德来
营业范围	项目投资管理，项目投资咨询服务；房地产经营；物业管理（凭资质证经营）；实物租赁；为个人及企业提供信用担保；按珠海市外经委批复开展进出口业务（具体商品按珠外经字〔1998〕44 号文执行）；批发、零售：建筑材料、装饰材料、五金交电、百货、仪器仪表、金属材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

上市公司持有珠海中珠集团股份有限公司 2%的股权，列入其他权益工具核算，基准日所有者权益价值为负数，本次该项其他权益工具评估值为零。

(二) 标的公司股权质押情况

根据相关贷款协议、质押协议等，津投城开以其部分标的公司股权为质押权人提供股权质押担保，具体情况如下：

单位：万元

序号	出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额
1	津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华兆房地产开发有限公司	39,000.00
2	津投城开	天津津诚国有资本投资运营有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	80,000.00
3	津投城开	津投资本	天津市天房海滨建设发展有限公司	120,000.00
4	津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华景房地产开发有限公司	34,382.40
5	津投城开	津投资本	天津市华景房地产开发有限	80,225.60

序号	出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额
			公司	
6	津投城开	津投资本	天津市华欣城市开发有限公司	50,000.00
7	津投城开	北京首都开发股份有限公司	天津海景实业有限公司	25,000.00
8	津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	华博地产	105,000.00
9	津投城开	天津吉利大厦有限公司	天津吉利大厦有限公司	838.05444
10	津投城开	天津滨海弘浦科技发展有限公司	天津兴隆房地产开发有限公司	1,000.00

津投城开持有的上述股权置出尚需相关质押权人配合于置出股权资产交割前，办理解除津投城开为出质人的相关股权质押变更登记手续。

（三）诉讼、仲裁、行政处罚及合法合规情况

1、诉讼、仲裁

截至本重组报告书签署日，津投城开及拟置出控股子公司不存在作为被告的、尚未取得生效判决或裁定的且金额¹在 1,000 万元以上的诉讼、仲裁案件。

2、违法违规情况

报告期内，拟置出控股子公司受到的行政处罚情况如下：

¹以原告起诉本金金额为准。

序号	公司名称	决定书文号	处罚日期	处罚事由	处罚单位	处罚措施	执行情况	说明与分析
1	苏州华强	相市监处罚[2023]266号	2023年6月15日	苏州华强在销售商品房过程中存在虚假宣传的行为，违反《反不正当竞争法》第八条第一款	苏州市相城区市监局	罚款5万元	已缴纳罚款	处罚机关根据《反不正当竞争法》第二十条的规定给予处罚，该笔处罚金额较小，不属于《反不正当竞争法》第二十条规定的处一百万元以上二百万元以下的罚款或吊销营业执照的情节严重的情形，且《行政处罚决定书》明确载明“对当事人减轻处罚”，苏州华强的相关行为不属于严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。
2	苏州华强	相市监处罚[2024]387号	2024年12月17日	苏州华强在销售商品房过程中存在发布虚假广告的行为，违反《房地产广告发布规定》第四条第一项、第二项的规定	苏州市相城区市监局	罚款1万元	已缴纳罚款	处罚机关根据《中华人民共和国广告法》第五十五条给予处罚，该笔处罚金额较小，不属于《中华人民共和国广告法》第五十五条规定的处一百万元以上二百万元以下的罚款或吊销营业执照的情节严重的情形，且《行政处罚决定书》明确载明“对当事人减轻处罚”，苏州华强的相关行为不属于严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。
3	苏州华强	相市监处罚[2024]363号	2024年11月27日	苏州华强在销售商品房时未按照规定在交易场所醒目位置一次性公开全部销售房源的价格及相关信息，违反《中华人民共和国价格法》第十三条第一款及《商品房销售明码标价规定》第八条的规定	苏州市相城区市监局	罚款4,000元	已缴纳罚款	处罚机关根据《中华人民共和国价格法》第四十二条、《价格违法行为行政处罚规定》第十三条规定给予处罚，该笔处罚金额较小，且未达处罚金额上限，苏州华强的相关行为不属于严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。
4	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津蓟税二简罚[2023]4号	2023年7月27日	天津市天蓟房地产开发有限责任公司存在相关商品房项目未在规定期限内办理土地增值税清算手续、未及时提供《土地增值税清算报告》的行为，违反《中华人民共和国税收征收管理法（2015修正）》第六十二条的规定	国家税务总局天津市蓟州区税务局	罚款200元	已缴纳罚款	处罚机关根据《中华人民共和国税收征收管理法（2015修正）》第六十二条规定给予处罚，该笔处罚金额较小，不构成《中华人民共和国税收征收管理法（2015修正）》第六十二条规定的情节严重的情形，天津市天蓟房地产开发有限责任公司的相关行为不属于严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。
5	华博地产	津北税二简罚[2023]15号	2023年11	华博地产存在相关商品房项目未在规定期限内办理土地增值税清算手	国家税务总局天津市河	罚款500元	已缴纳罚款	处罚机关根据《中华人民共和国税收征收管理法（2015修正）》第六十二条规定给予处

序号	公司名称	决定书文号	处罚日期	处罚事由	处罚单位	处罚措施	执行情况	说明与分析
			月9日	续、未按照规定办理纳税申报和报送纳税资料的行为，违反《中华人民共和国税收征收管理法（2015修正）》第六十二条的规定	北区税务局			罚，该笔处罚金额较小，不构成《中华人民共和国税收征收管理法（2015修正）》第六十二条规定的情节严重的情形，华博地产的相关行为不属于严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

（四）标的公司下属重要子公司情况

截至评估基准日，上述标的公司下属子公司中有重大影响的子公司为苏州华强，具体情况如下：

1、概况

公司名称	苏州华强房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91320507MA1MMH953D
注册资本	84,000 万人民币
公司类别	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	苏州市相城区元和街道嘉元路 959 号元和大厦 3161 室
主要办公地点	苏州市相城区元和街道嘉元路 959 号元和大厦 3161 室
成立日期	2016-06-08
法定代表人	翟晓媛
营业范围	房地产开发经营，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

苏州华强由天房发展于 2016 年出资设立，注册资本 4,000 万元。2023 年上市公司对苏州华强增资 80,000 万，本次增资后，苏州华强注册资本增加至 84,000 万元。同年，上市公司将所持苏州华强全部股权转让给苏州置业。

截至本报告书签署日，苏州华强股权结构未发生其他变化。

3、股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，苏州华强股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	天房（苏州）置业有限公司	84,000	100%
合计		84,000	100%

截至本报告书签署日，苏州置业持有的苏州华强股权权属清晰，不存在权属纠纷，不涉及抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

4、是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，苏州华强不存在影响其独立性的协议或其他安排。

（五）最近三年主营业务发展情况

标的公司主营业务以房地产开发与销售为主，属于房地产行业，开发的房地产产品以住宅为主。

（六）标的公司其他股东放弃优先购买权情况

本次交易标的公司共计 27 家，其中 14 家为上市公司全资子公司，参股公司天房销售在清算中，参股公司珠海中珠集团股份有限公司为股份有限公司，福州市土地房屋综合开发公司无相关资料，上市公司已按照评估价值作价向 10 家标的公司其他股东发出询问是否行使优先购买权的通知，截至本报告书签署日，已有 5 家标的公司全部股东明确回复放弃优先购买权，5 家标的公司股东未在收到通知 30 日内主张行使优先购买权，视作放弃优先购买权。

三、拟置出资产涉及的债权基本情况

本次交易拟置出资产母公司口径涉及的债权主要为应收账款、预付款项、其他应收款，主要系由于项目开发建设日常运营需求，上市公司对该等房地产开发业务公司提供资金支持形成的借款，以及日常业务形成的往来款及沙柳路土地收储补偿款等。具体情况如下：

（一）应收账款

截至评估基准日，本次交易拟置出资产中应收账款金额为 107,088.38 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务人	账面价值	款项性质
1	上市公司	刘晓波	0	购房款
2		东丽区土地整理中心	107,088.38	土地收储款项
合计			107,088.38	

注：刘晓波欠款 459,172 元，已全额计提坏账准备。

（二）预付款项

截至评估基准日，本次交易拟置出资产中预付款项金额为 170 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务人	账面价值	款项性质
----	-----	-----	------	------

1	上市公司	天津市建筑设计研究院有限公司	170.00	设计费
合计			170.00	

（三）其他应收款

截至评估基准日，本次交易拟置出资产中其他应收款金额为 728,735.71 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务人	账面价值	款项性质
1	上市公司	苏州华强房地产开发有限公司	618,457.331	往来款
2		天津海景实业有限公司	49,437.41	往来款
3		天津市华欣城市开发有限公司	38,192.79	往来款
4		天房(苏州)置业有限公司	16,819.38	往来款
5		天津市华博房地产开发有限公司	2,390.71	往来款
6		天津市联展房地产开发有限公司	1,810.18	应收利息款
7		天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	989.99	往来款
8		天津市治远房地产销售有限公司	422.82	往来款
9		其他	215.10	往来款、代垫社保款等
合计			728,735.71	

截至本报告书签署日，标的债权资产权属清晰，不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

四、拟置出资产涉及的债务基本情况

截至 2024 年 12 月 31 日，拟置出资产母公司口径涉及的债务基本情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日
流动负债：	
短期借款	-
应付账款	10,287.87
预收款项	-
合同负债	-
应付职工薪酬	3,511.96

项目	2024 年 12 月 31 日
应交税费	12,175.16
其他应付款	846,629.32
其中：应付利息	-
应付股利	-
一年内到期的非流动负债	92,863.69
其他流动负债	-
流动负债合计	965,468.00
非流动负债：	
长期借款	302,920.00
应付债券	-
长期应付款	1,466.06
预计负债	-
递延所得税负债	-
非流动负债合计	304,386.06
负债合计	1,269,854.06

（一）应付账款

截至评估基准日，本次交易拟置出负债中应付账款金额为 10,287.87 万元，主要为应付天津市东丽区人民政府万新街道办事处等单位工程款。

（二）其他应付款

截至评估基准日，本次交易拟置出负债中其他应付款金额为 846,629.32 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务人	账面价值	款项性质
1	天津市天房海滨建设发展有限公司	上市公司	153,773.67	内部往来款
2	天津市华兆房地产开发有限公司		134,729.04	内部往来款
3	天津市华亨房地产开发有限公司		111,122.82	内部往来款
4	天津市华景房地产开发有限公司		102,094.56	内部往来款
5	天津房地产集团有限公司		82,651.61	往来款
6	天津市华塘房地产开发有限公司		82,002.02	内部往来款
7	天房（苏州）投资发展有限公司		71,418.96	内部往来款
8	天津市凯泰建材经营有限公司		52,305.61	内部往来款
9	天津市天蓟房地产开发有限责任公司		29,345.87	内部往来款

10	天津联津房地产开发有限公司		17,005.00	往来款
11	天津市华升物业管理有限公司		6,677.49	内部往来款
12	其他		3,502.67	往来款、计提的土地出让金
合计			846,629.32	

（三）一年内到期的非流动负债

截至评估基准日，本次交易拟置出负债中一年内到期的非流动负债金额为 92,863.69 万元，主要为应付债券、一年内到期的长期借款、应付利息，金额分别为 75,000.00 万元、15,356.85 万元、2,506.85 万元。

前述应付债券为公司非公开发行公司债券“22 天发 01”，“22 天发 01”已于 2025 年 4 月 22 日完成兑付和摘牌工作。上市公司于 2025 年 4 月 17 日成功发行了 7.50 亿元的非公开发行公司债券“25 城开 01”，融资金额为 75,000 万元。

（四）长期借款

截至评估基准日，本次交易拟置出负债中长期借款金额为 302,920.00 万元（含华升物业向天津农村商业银行股份有限公司借款 12,750.00 万元），主要为银行借款及信托借款。本次重大资产出售后，子公司华升物业仍保留在上市公司，其对天津农村商业银行股份有限公司借款置出。

（五）长期应付款

截至评估基准日，本次交易拟置出负债中长期应付款金额为 1,466.06 万元，主要为对天津天房建设工程有限公司、天津市建筑设计研究院有限公司、天津尤氏建设有限公司代建款，金额分别为 1,203.03 万元、218.78 万元、44.25 万元。

五、拟置出资产主要资产权属、主要负债及对外担保情况

（一）主要资产权属情况

1、土地使用权

截至 2025 年 6 月 30 日，除置出资产中的房屋所占用的土地外，津投城开拟置出自身拥有 2 宗土地使用权，土地使用权面积合计 14,747.20 平方米，具体情况如下：

序号	权利人	权属证书证号	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积 (m²)
1	津投城开	房地证津字第111051000032号	西青区卫津南路与丽江道交口西南侧	国有建设用地使用权	出让	城镇单一住宅用地	6,400.00
2	津投城开	(红)国用(97)字第27号	红桥区丁字沽北大街	国有建设用地使用权	划拨	住宅	8,347.20

对于上述第2宗土地使用权，根据天津市规划和自然资源局出具的《市规划资源局关于红桥区丁字沽北大街地块用地处置意见的函》，该处土地使用权的性质为划拨，该处土地已不具备实施建设住宅项目的条件，天津市规划和自然资源局拟收回该处土地。

除拟置出控股子公司的房屋所占用的土地及房地产开发的项目用地外，拟置出控股子公司无其他土地使用权。

2、委托管理房产

置出资产中，公司委托天津市天房物业管理有限公司、天津市华学房地产经营有限公司负责经营管理及日常维修维护737套、合计面积为39,664.46平方米的房产。该等房产中：

(1) 726套、合计面积为36,473.84平方米的房产性质为单位产公有住宅。其中，126套、合计面积为5,086.37平方米的单位产公有住宅登记在天津市华学房地产经营有限公司名下，根据《津投城开房产委托管理协议》的约定，天津市天房物业管理有限公司、天津市华学房地产经营有限公司确认前述房产权属为津投城开所有；154套，合计面积为13,111.13平方米的单位产公有住宅津投城开已办理产权证，具体信息详见本报告书“附件一：置出资产范围内的房产”；446套，合计面积为18,276.34平方米的单位产公有住宅未取得产权证。

(2) 11套、合计面积为3,190.62平方米的房产性质为非单位产公有住宅。其中，10套、合计面积为2,840.12平方米的房产津投城开未办理产权证，剩余1套的具体信息详见本报告书“附件一：置出资产范围内的房产”。

3、其他有证房屋

置出资产中，截至2025年6月30日，除前述委托管理房产及存货外，津投城开拥有的已取得产权证的自有房屋共计58套，建筑面积合计124,001.17平方米，

拟置出控股子公司拥有的除存货外已取得产权证的自有房屋共计150套，建筑面积合计207,155.9平方米，具体信息详见本报告书“附件一：置出资产范围内的房产”，可能影响置出房屋办理权属变更登记的情况如下：

（1）抵押房产的情况

截至本报告书出具日，拟置出房屋中的部分房产存在为相关金融机构借款设定抵押的情况，该等房屋办理权属变更登记尚需取得抵押权人的同意并配合办理相关权属变更登记手续。

（2）土地性质为划拨的情况

根据《资产评估报告》及公司提供的资料，截至本报告书签署日，拟置出房屋中的部分房产对应的土地使用权的性质为划拨，该等房屋办理权属变更登记需公司缴纳土地出让金。

4、其他无证房屋

置出资产中，截至2025年6月30日，除存货外，津投城开自身拥有的尚未取得产权证或因司法判决、待移交等历史问题权属不再归属于津投城开的房屋建筑物共计12套，建筑面积合计3,112.31平方米。

《重大资产出售协议》第三条第（二）款第3项约定，“（5）自交割日起，因置出资产而导致的所有税费、土地出让金、应付股利等支付义务、赔偿、处罚等责任及于交割日与置出资产相关的尚未了结的全部纠纷或争议事项、交割日前与置出资产及相关行为相关的任何或有债务、潜在风险、义务和责任均由归集主体及置出资产承接方承担和解决，上市公司不承担任何责任。如上市公司因此承担任何责任（包括但不限于代偿、垫付费用等），均有权向归集主体及置出资产承接方追偿。”

第三条第（二）款第4项约定，“（1）自交割日起，若尚有部分置出资产未办理完成相关的权属变更登记手续，上市公司应全面协助归集主体继续办理完成相关的补充文件或手续、变更、备案、登记及过户手续，包括但不限于协助和配合其与政府部门沟通、积极妥善提供相关资料文件、配合出具所需的各种文件及其他与置出资产相关的必须、恰当或合适的其他事宜。

（2）对于置出资产中无法办理产权证书、无法办理权属变更登记或各方同意不办理权属变更登记的资产、无法办理交付的资金（例如租赁押金或其他受

限制的银行资金），自交割日起，即视为上市公司已经履行完毕该等资产的相关交割义务，与上述资产相关的所有权利、义务、风险及责任全部转移给归集主体，该等资产由归集主体拥有、占有、使用、管理，因该等资产而产生的任何收益或损失均由归集主体享有或承担，甲方不得以任何理由阻挠、妨碍归集主体对该等资产的正常使用、管理、处置，并应当根据置出资产承接方/归集主体的要求做出必要行为以配合置出资产承接方/归集主体对该等资产的管理及使用。

.....

（4）置出资产承接方及归集主体知悉置出资产目前存在或潜在的瑕疵（包括但不限于权利受到限制、可能存在的减值、相关对外投资企业已被吊销或者正在清算中、未办理产权证书或产权证书存在瑕疵的土地和房产、潜在纠纷等），对该等现状和瑕疵、问题予以认可和接受，并同意按照现状受让和接受置出资产，除本协议另有约定外，置出资产承接方及归集主体不会因置出资产存在的瑕疵/或有负债要求甲方作出补偿或承担责任，亦不会以置出资产存在问题为由拒绝履行或要求变更、终止、解除本协议。”

综上所述，除本报告书另有说明外，在相关法律程序和先决条件得到满足且上述协议约定得以严格履行的情况下，上述土地使用权及房屋所有权变更登记至归集主体名下不存在实质性法律障碍。

5、拟置出知识产权

（1）商标

置出资产中包括津投城开及拟置出控股子公司拥有的 12 项注册商标，其具体情况详见本报告书“附件二：置出资产范围内的商标”。

（2）专利

置出资产中包括津投城开及拟置出控股子公司拥有的 5 项授权专利，其具体情况详见本报告书“附件三：置出资产范围内的专利”。

（3）域名

置出资产中包括津投城开及拟置出控股子公司拥有的 2 项域名，其具体情况详见本报告书“附件四：置出资产范围内的域名”。

（二）主要负债及对外担保情况

1、主要负债及或有负债情况

主要负债具体情况详见本报告书“第四章 交易标的的基本情况/四、拟置出资产涉及的债务基本情况”所披露事项。截至本报告书签署日，标的资产不存在或有负债的情形。

2、对外担保情况

截至 2025 年 6 月 30 日，津投城开母公司口径对外担保具体情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	2024.12.18	2025.12.17
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	2024.07.27	2026.07.26
天津市凯泰建材经营有限公司	1,951.50	2024.09.30	2025.09.30
天津市凯泰建材经营有限公司	1,307.37	2024.10.18	2025.09.30
天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	2023.06.25	2026.12.15
天津市华升物业管理有限公司	12,650.00	2024.02.29	2027.02.28
天津市华欣城市开发有限公司	28,415.32	2024.12.30	2028.12.30
天津市华博房地产开发有限公司	6,547.00	2024.08.02	2025.08.01
天津市华博房地产开发有限公司	2,214.83	2024.08.02	2025.08.01
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	2021.04.22	2025.10.17
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	2021.06.28	2025.12.23
天津市华博房地产开发有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21
天津吉利大厦有限公司	54,500.00	2025.03.31	2026.09.30
天房（苏州）投资发展有限公司	54,500.00	2025.03.31	2026.09.30
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	33,838.00	2023.06.15	2026.06.01
天津海景实业有限公司	21,750.00	2022.10.28	2025.10.28
天津国有资本投资运营有限公司	77,000.00	2025.06.16	2026.12.15
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21
合计	661,257.60		

六、最近三年评估、估值或交易情况

2025 年 1 月，上市公司披露《津投城开重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，拟将全部资产及负债置出并置入天津能源

集团旗下供热资产等。上市公司聘请沃克森评估对包含长期股权投资等在内的全部资产及负债进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，与本次评估基准日相同。

本次重大资产重组方案调整前，交易对方为天津市津能投资有限公司、天津市燃气集团有限公司。根据沃克森评估 2025 年 6 月 2 日出具的《天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产置换经济行为涉及天津津投城市开发股份有限公司全部资产和负债市场价值资产评估报告》（沃克森评报字【2025】第 0899 号），评估采用资产基础法进行评估，以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，置出资产评估价值为 19,754.45 万元。

本次评估同样采用资产基础法，以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，置出资产评估价值为-23,896.08 万元。

相关资产前次评估与本次评估结果对比如下：

单位：万元

评估范围	前次评估		本次评估		本次评估与前次评估差异	评估差异原因
	账面价值	评估价值	账面价值	评估价值		
一、流动资产合计	844,034.53	843,070.27	837,707.37	837,707.37	-5,362.90	-
货币资金	109.53	109.53	-	-	-109.53	评估范围变化
应收账款	107,088.38	107,088.38	107,088.38	107,088.38	-	-
预付款项	170.00	170.00	170.00	170.00	-	-
其他应收款	728,746.84	728,746.84	728,735.71	728,735.71	-11.13	评估范围变化
存货	6,263.85	5,299.60	57.35	57.35	-5,242.24	评估发生变化
其他流动资产	1,655.93	1,655.93	1,655.93	1,655.93	-	-
二、非流动资产合计	779,872.57	437,003.91	774,098.57	408,250.61	-28,753.30	-
长期股权投资	749,450.86	359,532.61	747,458.54	357,905.87	-1,626.74	1、根据开发项目期后实际销售情况调整估值；2、评估范围变化等
其他权益工具投资	279.82	843.93	-	-	-843.93	评估范围变化
投资性房地产	28,083.72	58,951.19	24,581.85	32,668.60	-26,282.59	-
固定资产	1,390.95	17,489.70	1,390.95	17,489.70	-	-
无形资产	491.90	11.16	491.90	11.12	-0.04	本次华升物业域名未评估
长期待摊费用	76.08	76.08	76.08	76.08	-	-
递延所得税资产	99.25	99.25	99.25	99.25	-	-
三、资产总计	1,623,907.10	1,280,074.18	1,611,805.93	1,245,957.98	-34,116.20	-

四、流动负债合计	968,483.67	968,483.67	965,468.00	965,468.00	-3,015.67	-
应付账款	10,287.87	10,287.87	10,287.87	10,287.87	-	-
应付职工薪酬	3,511.96	3,511.96	3,511.96	3,511.96	-	-
应交税费	12,175.16	12,175.16	12,175.16	12,175.16	-	-
其他应付款	849,845.00	849,845.00	846,629.32	846,629.32	-3,215.68	评估范围变化
一年内到期的非流动负债	92,663.69	92,663.69	92,863.69	92,863.69	200.00	本次评估，将子公司华升物业贷款置出，其中 200 万元转入一年内到期
五、非流动负债合计	291,836.06	291,836.06	304,386.06	304,386.06	12,550.00	-
长期借款	290,370.00	290,370.00	302,920.00	302,920.00	12,550.00	评估范围变化
长期应付款	1,466.06	1,466.06	1,466.06	1,466.06	-	-
六、负债总计	1,260,319.73	1,260,319.73	1,269,854.06	1,269,854.06	9,534.33	-
七、净资产（所有者权益）	363,587.37	19,754.45	341,951.87	-23,896.08	-43,650.53	-

七、标的资产的主要财务数据

基于本次重组的范围，对拟置出资产进行模拟合并，最近两年及一期经审计的模拟合并财务报表主要数据如下：

（一）模拟合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产	1,130,360.13	1,189,900.78	1,382,546.88
非流动资产	141,965.03	145,298.21	167,309.82
总资产	1,272,325.16	1,335,198.99	1,549,856.70
流动负债	696,589.94	837,095.68	1,113,218.93
总负债	1,288,964.43	1,295,184.03	1,486,789.16
归属于母公司股东权益	-62,196.06	-7,888.77	13,103.85
少数股东权益	45,556.79	47,903.74	49,963.69
股东权益合计	-16,639.27	40,014.97	63,067.54

（二）模拟合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年	2023年度
营业收入	49,004.61	264,475.30	299,752.10
营业成本	58,926.65	214,186.70	284,838.14
营业利润	-56,851.89	-43,641.07	3,052.06
利润总额	-56,529.17	-21,035.21	1,511.90
净利润	-56,654.23	-22,385.86	-1,175.11
归属于母公司股东的净利润	-54,307.29	-20,325.91	4,116.60
少数股东损益	-2,346.94	-2,055.95	-5,291.71

八、标的资产涉及的人员安置情况

根据“人随资产走、人随业务走”及保持工作岗位设置、劳动条件、福利待遇、薪资组成结构不变的原则，上市公司依法开展职工安置工作。对于本次交易中不需要变更劳动合同的人员，劳动合同关系维持不变。对于本次交易中需要变更劳动合同人员，在重组前企业工作年限合并计算为变更后的企业的工

作年限，工作岗位设置、劳动条件、福利待遇、薪资组成结构等参照重组前有关规定继续执行。

九、标的资产涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

本次交易标的资产不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

十、本次交易的债权债务转移情况

（一）标的公司债权债务转移情况

本次交易完成后，标的公司的债权债务由其继续享有及承担，标的公司已签订的全部合同及协议由其继续履行。对于上市公司为标的公司提供的担保，由置出资产承接方、归集主体或其指定主体另行提供债权人认可的担保，上市公司应向债权人发送相关通知和沟通解除担保事宜，以在交割日前解除上市公司为置出资产提供的担保。自《重大资产出售协议》签署日至交割日期间，上市公司如新增为置出资产提供担保的，亦应按照本条约定解除相关担保（如涉及）。

若经上市公司综合判断前述担保（含新增担保）预期无法在交割日前解除的，该等预计将形成的关联担保应当在交割日前完成上市公司的内部审议及公告等程序，置出资产承接方应当予以配合和协助。

如公司最终未能在本次重组交割日前取得全部担保的同意函或由债务人偿还相关债务，津玺企管将提供反担保。交易对方已承诺对于交割日后未能解除的上市公司对置出标的提供的担保，如给上市公司造成损失，且津玺企管未能及时足额赔付，交易对方将自上市公司担保义务发生之日起一年之内赔付上市公司。

（二）标的债权转移情况

本次交易完成后，上市公司本部标的债权将转让至津玺企管。上述标的债权转移已经上市公司十一届三十六次临时董事会审议通过，后续上市公司将召开股东会审议标的债权转移安排。上市公司已向标的债权的全部债务人发送债权转让通知，及时履行通知债务人程序。

（三）标的债务转移情况

1、金融性债务

截至 2024 年 12 月 31 日，拟置出资产母公司口径（含仍保留至上市公司之子公司华升物业借款）涉及的金融性债务（即银行借款、信托融资等）余额为 395,783.69 万元，为一年内到期的非流动负债（含一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券）、长期借款，具体情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	92,863.69
长期借款	302,920.00
合计	395,783.69

截至本报告书签署日，已取得同意函金额 395,783.69 万元，占比为 100%。

前述金融性债务包含公司非公开发行公司债券“22 天发 01”，“22 天发 01”已于 2025 年 4 月 22 日完成兑付和摘牌工作。上市公司于 2025 年 4 月 17 日成功发行了 7.50 亿元的非公开发行公司债券“25 城开 01”，融资金额为 75,000 万元，并且已经“25 城开 01”相应的债券持有人会议审议通过债务转移事宜。

2、经营性债务

截至 2024 年 12 月 31 日，拟置出资产母公司口径涉及的经营性债务总额 874,070.38 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日
流动负债：	
应付账款	10,287.87
应付职工薪酬	3,511.96
应交税费	12,175.16
其他应付款	846,629.32
流动负债合计	872,604.32
非流动负债：	

项目	2024 年 12 月 31 日
长期应付款	1,466.06
非流动负债合计	1,466.06
经营性负债总计	874,070.38

截至 2024 年 12 月 31 日，拟置出资产涉及的经营性债务为 874,070.38 万元，其中上市公司应付职工薪酬、应交税费及其他应付款中计提的土地出让金、维修基金等无需取得债权人同意，共计金额为 17,510.42 万元，剩余需要取得同意的经营性债务余额为 856,559.96 万元。截至本报告书签署日，已取得同意函或已偿还的比例为 **93.80%**，剩余债权人尚在沟通中。

第五章 标的资产评估作价基本情况

一、标的资产评估情况

(一) 评估的基本情况

1、评估范围

本次资产评估对象为天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产出售经济行为涉及的天津津投城市开发股份有限公司的置出资产和负债；评估范围为经济行为之目的所涉及的天津津投城市开发股份有限公司于评估基准日申报的置出资产和负债，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

2、评估结论

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 1,611,805.93 万元，评估值 1,245,957.98 万元，减值额为 365,847.96 万元，减值率为 22.70%；负债账面价值为 1,269,854.06 万元，评估值 1,269,854.06 万元，无增减值；净资产账面值为 341,951.87 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产评估价值为 -23,896.08 万元，减值额为 365,847.96 万元，减值率为 106.99%。

合并口径归属于母公司净资产层面：天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的合并口径归属于母公司净资产账面价值为 -7,888.77 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为评估结论：在持续经营前提下，天津津投城市开发股份有限公司净资产评估值为 -23,896.08 万元，减值额为 16,007.31 万元，减值率为 202.91%。

具体各类资产及负债的评估结果见下表：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	837,707.37	837,707.37		
非流动资产	774,098.57	408,250.61	-365,847.96	-47.26
其中：长期股权投资	747,458.54	357,905.87	-389,552.68	-52.12
其他权益工具投资				
投资性房地产	24,581.85	32,668.60	8,086.75	32.90
固定资产	1,390.95	17,489.70	16,098.75	1,157.40

无形资产	491.90	11.12	-480.78	-97.74
长期待摊费用	76.08	76.08		
递延所得税资产	99.25	99.25		
其他非流动资产				
资产总计	1,611,805.93	1,245,957.98	-365,847.96	-22.70
流动负债	965,468.00	965,468.00		
非流动负债	304,386.06	304,386.06		
负债总计	1,269,854.06	1,269,854.06		
所有者权益	341,951.87	-23,896.08	-365,847.96	-106.99

（二）评估假设

1、基本假设

（1）交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（4）企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

2、一般假设

（1）假设评估基准日后，被评估单位合并范围内公司及其经营环境所处的

政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

（2）除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位合并范围内公司经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位合并范围内公司经营相关的法律、法规不发生重大变化；

（3）假设评估基准日后被评估单位合并范围内公司经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

（4）假设评估基准日后不发生影响被评估单位合并范围内公司经营的不可抗拒、不可预见事件；

（5）假设被评估单位合并范围内公司及其资产在未来收益期持续经营并使用；

（6）假设未来收益期内被评估单位合并范围内公司所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

（7）假设未来收益期被评估单位合并范围内公司经营符合国家各项法律、法规，不违法；

（8）假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

（9）假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

（10）假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

3、特定假设

（1）假设基准日正在建设的开发项目，能够按照预计目标总投及开发计划完成建设交付；

（2）假设基准日后房地产市场环境不发生影响其经营的重大变动，开发项

目能够按计划完成销售及回款；

（3）本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立。

（三）评估方法说明

1、评估方法的选择

（1）评估方法简介

①收益法

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

②市场法

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方

法。

③资产基础法

资产基础法是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

（2）评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

①收益法适用性分析

本次评估对象为津投城开公司的拟置出资产和负债。

母公司层面：津投城开公司置出范围内主要资产为存货、投资性房地产和长期股权投资，并非独立产生现金流入的资产组合。因此本次未采用收益法。

长期股权投资层面：本次评估范围内子公司中，经营业务主要为房地产开发、房地产销售业务和房地产设计业务等。

A、房地产开发业务公司，主要资产为存货—房地产开发项目，本次存货采用假设开发法进行评估。针对无新开发项目的房地产开发公司，假设开发法已直接涵盖项目全周期的现金流预测，本次未采用收益法。针对存在正在建设开发项目的房地产开发公司，本次采用收益法进行评估。

B、房地产销售和设计等业务公司，本次针对长投公司的经营情况，分别进行分析确定评估方法。

②市场法适用性分析

由于无法取得涉及同等规模、类型的资产和负债近期交易案例，不能满足市场法评估条件，因此市场法不适用于本次评估。

③资产基础法适用性分析

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估目的是置出部分资产及负债，适合采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（四）资产基础法评估情况

各类资产及负债的评估过程及评估结果情况如下：

1、流动资产

(1) 应收账款

纳入评估范围的应收账款账面余额 1,071,342,982.00 元，计提坏账准备 459,172.00 元，应收账款净额为 1,070,883,810.00 元，核算内容为企业应收的收储款项和房款等。

在本次评估中，资产评估专业人员对于应收账款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，资产评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的应收款项预计评估风险损失为 459,172.00 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，应收账款评估值为 1,070,883,810.00 元。

(2) 预付款项

纳入评估范围的预付款项账面价值为 1,700,000.00 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的设计费。

资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付款项进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，预付款项评估值为 1,700,000.00 元。

(3) 其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 7,341,292,392.93 元，计提坏账准备 53,935,328.78 元，其他应收款净额为 7,287,357,064.15 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。

在本次评估中，资产评估专业人员对于其他应收款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，资产评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

①对于账龄较短，已回函证有充分理由能全部收回的，按账面值确认评估值；

②对于可以确定坏账损失的款项，如企业破产倒闭或债务人死亡、失踪，而确实无法收回的款项，资产评估专业人员根据企业提供的逐笔款项坏账成因的书面说明和有关证据，评估值按零值处理；

③对于没有明确证据表明已经无法收回，但是账龄较长的应收款项，考虑到款项已经存在一定的回收风险，在分析历史回收数据的基础上，按照账龄计提评估风险损失。本次评估的风险损失比例如下：

账龄	风险损失预计比例（%）
1 年（含 1 年）以下	1
1-2（含 2 年）年	5
2-3 年（含 3 年）	10
3-4（含 4 年）年	30
4-5（含 5 年）年	50
5 年以上	100

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 53,935,328.78 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，其他应收款评估值为 7,287,357,064.15 元。

(4) 存货

纳入评估范围的存货账面余额为 1,506,527.46 元，存货跌价准备为 933,009.96 元，存货账面价值为 573,517.50 元。

①红桥 12 亩项目用地为收储土地，账面原值为 933,009.96 元，全额计提减值准备，账面净值为 0 元。

根据 2021 年 3 月天津市规划自然资源局出具的《关于红桥区丁字沽北大街地块用地处置意见的函》：该地块的用地控制性详细规划为公共绿地，且紧邻大运河，已不具备实施建设住宅项目的条件，公司应按《核拨用地通知》和相关规定交回土地。经核实地块为划拨用地，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可以无偿收回。综上，本次评估为零。

②沙柳路工程项目-前期工程费、项目管理费补偿款，账面价值 573,517.50 元。本次取得了天津市东丽区土地整理中心与津投城开公司签订的《天津市土地整理储备项目补偿合同》。合同约定：综合补偿费用包括土地补偿、地上(下)建(构)筑物及其他附着物的补偿、人员安置、搬迁、腾迁、误工、解除土地和房屋租赁、抵押、查封等关系的补偿及相关税费等全部费用。综上，本次按审计后账面价值确认评估值为 573,517.50 元。

存货账面价值 573,517.50 元，评估价值 573,517.50 元，无增减值变化。

(5) 其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 16,559,275.58 元，核算内容为预交企业所得税、预交房产税及其他。

根据被评估单位提供的资产评估申报表，资产评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 16,559,275.58 元。

(6) 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金				-
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款合计	1,071,342,982.00			
减：坏账准备	459,172.00			
应收账款净额	1,070,883,810.00	1,070,883,810.00		
预付款项	1,700,000.00	1,700,000.00		
应收利息				
其他应收款合计	7,341,292,392.93			
减：坏账准备	53,935,328.78			
其他应收款净额	7,287,357,064.15	7,287,357,064.15		
存货合计	1,506,527.46			
减：存货跌价准备	933,009.96			
存货净额	573,517.50	573,517.50		
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	16,559,275.58	16,559,275.58		
流动资产合计	8,377,073,667.23	8,377,073,667.23		

2、长期股权投资

(1) 评估范围

长期股权投资账面余额 7,474,585,441.92 元，账面未计提长期股权投资减值准备，账面净额 7,474,585,441.92 元，评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

单位：元

序号	对外投资单位名称	持股比例	账面价值	备注
1	天津联津房地产开发有限公司	26.00%	240,115,857.24	
2	天津市天房房地产销售有限公司	45.00%		
3	天津大树房地产经营销售有限公司	40.00%		
4	天津市天房物业管理有限公司	31.8895%	31,616,083.70	
5	天津市凯泰建材经营有限公司	100.00%	150,000,000.00	
6	天津市华兆房地产开发有限公司	100.00%	1,300,000,000.00	
7	天津市华亨房地产开发有限公司	100.00%	800,000,000.00	

序号	对外投资单位名称	持股比例	账面价值	备注
8	天津吉利大厦有限公司	12.58%	8,168,650.98	
9	天津市天房海滨建设发展有限公司	100.00%	1,200,000,000.00	
10	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	60.00%	210,000,000.00	
11	天津市华塘房地产开发有限公司	100.00%	500,000,000.00	
12	天津市德霖停车场有限公司	100.00%	200,000.00	
13	天津市华景房地产开发有限公司	100.00%	1,146,080,000.00	
14	天津市华博房地产开发有限公司	100.00%	1,050,000,000.00	
15	天津海景实业有限公司	50.00%	250,000,000.00	
16	天津市华驰租赁有限公司	90.00%	2,700,000.00	
17	天房(苏州)投资发展有限公司	100.00%	40,000,000.00	
18	天房紫荆(深圳)投资发展有限公司	55.00%	2,145,000.00	
19	天房(苏州)置业有限公司	100.00%	40,000,000.00	
20	天津市联展房地产开发有限公司	16.50%		
21	天津市治远房地产销售有限公司	100.00%	3,300,000.00	
22	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	100.00%	259,850.00	
23	天津市华欣城市开发有限公司	100.00%	500,000,000.00	
24	天津兴隆房地产开发有限公司	100.00%		
25	天津大地天房建筑设计有限公司	8.725%		
	账面余额合计		7,474,585,441.92	
	减：长期股权投资减值准备			
	账面净额		7,474,585,441.92	

(2) 评估方法

资产评估专业人员对被评估单位的长期股权投资实施了必要的清查程序，收集了相关法律文件，了解了投资情况、长期股权投资单位生产经营情况等。在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上：

①具有控制权或能实施重大影响的长期股权投资

对于具有控制权或能实施重大影响的长期股权投资，评估时先对长期股权投资单位采用合适的方法进行整体评估，在确定长期股权投资单位股东全部权益市场价值后，根据被评估单位的持股比例计算该项长期股权投资的评估值。

②持股比例较小，不具有控制权或不能实施重大影响的长期股权投资

对于持股比例较小，不具有控制权或不能实施重大影响的长期股权投资，

本次以长期股权投资单位评估基准日财务报表的所有者权益和被评估单位的持股比例，综合计算评估值。

对于持股比例较小，不具有控制权或不能实施重大影响的长期股权投资，能够取得评估基准日被投资单位财务报表的，以报表所有者权益与持股比例的乘积确定该项长期股权投资的评估值。

各级子公司具体评估方法如下：

序号	对外投资单位名称	评估方法	最终评估结论
1	天津联津房地产开发有限公司	资产基础法	资产基础法
2	天津市天房房地产销售有限公司	资产基础法	资产基础法
3	天津大树房地产经营销售有限公司	资产基础法	资产基础法
4	天津市天房物业管理有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
5	天津市凯泰建材经营有限公司	资产基础法	资产基础法
6	天津市华兆房地产开发有限公司	资产基础法	资产基础法
7	天津市华亨房地产开发有限公司	资产基础法	资产基础法
8	天津吉利大厦有限公司	资产基础法	资产基础法
8-1	天津瑞银小额贷款有限公司	报表所有者权益×持股比例	报表所有者权益×持股比例
8-2	天津天易智慧物业服务服务有限公司	报表所有者权益×持股比例	报表所有者权益×持股比例
9	天津市天房海滨建设发展有限公司	资产基础法	资产基础法
10	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	资产基础法和收益法	资产基础法
11	天津市华塘房地产开发有限公司	资产基础法	资产基础法
12	天津市德霖停车场有限公司	资产基础法	资产基础法
13	天津市华景房地产开发有限公司	资产基础法	资产基础法
14	天津市华博房地产开发有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
15	天津海景实业有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
15-1	天津桑泰房地产有限公司	资产基础法	资产基础法
16	天津市华驰租赁有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
17	天房(苏州)投资发展有限公司	资产基础法	资产基础法
18	天房紫荆(深圳)投资发展有限公司	资产基础法	资产基础法
19	天房(苏州)置业有限公司	资产基础法	资产基础法
19-1	苏州华强房地产开发有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
20	天津市联展房地产开发有限公司	资产基础法	资产基础法
21	天津市治远房地产销售有限公司	资产基础法	资产基础法
21-1	苏州市观颐房地产销售有限公司	资产基础法	资产基础法
22	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	资产基础法	资产基础法

序号	对外投资单位名称	评估方法	最终评估结论
23	天津市华欣城市开发有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
24	天津兴隆房地产开发有限公司	资产基础法	资产基础法
25	天津大地天方建筑设计有限公司	资产基础法	资产基础法

(3) 评估结果

按照上述评估方法，长期股权投资评估结果如下：

单位：万元

序号	对外投资单位名称	长投账面价值	长投评估值	评估增值
1	天津联津房地产开发有限公司	24,011.59	24,829.92	818.33
2	天津市天房房地产销售有限公司	-	741.17	741.17
3	天津大树房地产经营销售有限公司	-	379.51	379.51
4	天津市天房物业管理有限公司	3,161.61	13,157.55	9,995.94
5	天津市凯泰建材经营有限公司	15,000.00	26,304.13	11,304.13
6	天津市华兆房地产开发有限公司	130,000.00	136,669.69	6,669.69
7	天津市华亨房地产开发有限公司	80,000.00	46,215.88	-33,784.12
8	天津吉利大厦有限公司	816.87	14,876.35	14,059.48
9	天津市天房海滨建设发展有限公司	120,000.00	142,797.92	22,797.92
10	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	21,000.00	19,924.77	-1,075.23
11	天津市华塘房地产开发有限公司	50,000.00	79,500.35	29,500.35
12	天津市德霖停车场有限公司	20.00	214.27	194.27
13	天津市华景房地产开发有限公司	114,608.00	148,075.80	33,467.80
14	天津市华博房地产开发有限公司	105,000.00	-47,678.09	-152,678.09
15	天津海景实业有限公司	25,000.00	37,916.22	12,916.22
16	天津市华驰租赁有限公司	270.00	18,427.75	18,157.75
17	天房(苏州)投资发展有限公司	4,000.00	19,863.10	15,863.10
18	天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	214.50	0.29	-214.21
19	天房(苏州)置业有限公司	4,000.00	-369,755.43	-373,755.43
20	天津市联展房地产开发有限公司	-	-1,666.91	-1,666.91
21	天津市治远房地产销售有限公司	330.00	-425.69	-755.69
22	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	25.99	-274.51	-300.50
23	天津市华欣城市开发有限公司	50,000.00	47,762.09	-2,237.91
24	天津兴隆房地产开发有限公司	-	0.85	0.85
25	天津大地天房建筑设计有限公司	-	48.92	48.92
合计		747,458.54	357,905.87	-389,552.68

减：减值准备	-	-	-
净额	747,458.54	357,905.87	-389,552.68

长期股权投资账面值为 747,458.54 万元，评估值为 357,905.87 万元，评估减值 389,552.68 万元，减值率 52.12%，减值原因主要是：在会计核算上，天津津投城市开发股份有限公司对于纳入合并范围的长期股权投资采用成本法核算，未能充分反映各长期股权投资单位的历年经营损益情况，由于历年经营不佳情况导致评估减值。

3、其他权益工具投资

评估基准日其他权益工具概况如下表所示：

单位：元

被投资单位名称	持股比例/持股数量	投资成本	账面价值
福州市土地房屋综合开发公司		500,000.00	0.00
珠海中珠集团股份有限公司	2%	6,667,115.00	0.00
合计		7,167,115.00	0.00

（1）截至评估基准日，通过公开信息未能查询到福州市土地房屋综合开发公司的工商信息，未能取得相关资料，账面价值为 0 元，本次评估为零。

（2）特殊情况的处理

对于珠海中珠集团股份有限公司基准日所有者权益价值为负数，本次对该项其他权益工具评估为零。

其他权益工具账面值为 0.00 元，评估值为 0.00 元，无增减值变化。

4、投资性房地产

（1）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津津投城市开发股份有限公司于评估基准日申报的房地产。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的投资性房地产如下所示：

序号	资产名称	计量单位	数量	账面价值（元）
----	------	------	----	---------

				原值	净值
1	投资性房地产-成本模式计量	项	324	439,549,687.31	251,090,441.91
2	合计	项	324	439,549,687.31	251,090,441.91

(2) 评估方法

①市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。根据资产评估专业人员调查，大部分无产权瑕疵可以进行正常市场交易的委估房产所在区域近期与委估房产同规模类似房地产出售实例较多，选用市场法。

②收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。经过资产评估专业人员实地查勘，部分存在产权瑕疵等因素不可以进行正常市场交易委估房产同区域内同规模的类似物业对外出租情况较多，选用收益法。

③成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。成本法通常适用于那些没有交易实例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况。对于部分存在产权瑕疵等因素不可以进行正常市场交易委估房产且其所在区域没有交易实例的，选用成本法进行评估。

(3) 评估方法的选择

①对于产权属正常，其所在区域近期与委估房地产同规模类似房地产出售实例较多的待估房地产，选用市场法进行评估。

②对于存在产权瑕疵事项无法上市交易但享有收益权的待估房地产，选用收益法进行评估。

③对于公产房，根据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（天津市人民政府令第27号）“征收公有房屋...按照下列规定给予补偿：住宅房屋按照被征收房屋价值的5%给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的95%给予公有房屋承租人补偿。”故本次评估按照市场价格5%计算价值。

④对于部分存在产权瑕疵等因素不可以进行正常市场交易的且其所在区域没有交易实例的地下委估房产进行房地分估，房产选用成本法进行评估，土地采用基准地价系数修正法进行评估。

⑤对于已拆除或无产权待估房地产，账面已全额计提减值准备，本次评估为零。

综上，根据本次评估目的、评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估根据资产实际情况采用对应的评估方法进行评估。

具体评估方法介绍如下：

①房地产市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值。

运用市场法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×不动产状况调整系数

$$\begin{aligned} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{价值时点价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}} \times \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}} \end{aligned}$$

运用市场法按下列基本步骤进行：

A、搜集交易实例的有关资料；

B、选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个或以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是估价对象的类似房地产；b 成交日期与估价时点相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

C、建立价格可比基础；

D、进行交易情况修正；

E、进行市场状况调整；

F、进行房地产状况调整，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

G、计算比较价值。

进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时应符合以下规定：

第一、分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 30%；

第二、经过修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价和最低价的比值不宜大于 1.2；

第三、当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；

第四、当因估价对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应进行说明并陈述理由。

②收益法

选用有限年期计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + r_i)^i} + \frac{S}{(1 + r_s)^n} - T$$

其中：V—为收益价值；

A—为房地产未来各年的净收益；

r_i —为租金收益折现率；

r_s —为建筑物处置收益折现率；

n—为房地产的收益期；

S—建筑物剩余价值；

T—土地增值收益。

3) 成本法

评估值=重置全价×综合成新率+土地价值

其中：重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

(4) 评估结果确定

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的资产账面价值合计为 245,818,485.59 元，评估值 326,686,002.79 元，增值额为 80,867,517.20 元，增值率为 32.90%。增值的主要原因是财务账面采用成本模式计量，自待估房地产建成以来房地产市场售价大幅上涨所致。

5、房屋建筑物类固定资产

(1) 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津津投城市开发股份有限公司于评估基准日申报的房地产。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的资产如下所示：

序号	资产名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	房屋建筑物	项	483	59,198,351.43	13,409,929.75
2	合计	项	483	59,198,351.43	13,409,929.75

(2) 评估方法

①市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。根据资产评估专业人员调查，委估房产所在区域近期与委估房产同规模类似房地产出售实例较多，选用市场法。

②收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。经过资产评估专业人员实地查勘，同区域内同规模的类似物业对外出租情况较少，不宜选用收益法。

③成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方

法的总称。成本法通常适用于那些没有交易实例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况。不宜选用成本法进行评估。

（3）评估方法的选择

①对于产权属正常，其所在区域近期与委估房地产同规模类似房地产出售实例较多的待估房地，选用市场法进行评估。

②对于存在产权瑕疵事项无法上市交易但享有收益权的待估房地产，选用收益法进行评估。

③对于公产房，根据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（天津市人民政府令第 27 号）“征收公有房屋...按照下列规定给予补偿：住宅房屋按照被征收房屋价值的 5%给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的 95%给予公有房屋承租人补偿。”故本次评估按照市场价格 5%计算价值。

④对于已拆除或无产权待估房地产，账面已全额计提减值准备，本次评估为零。

综上，根据本次评估目的、评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估根据资产实际情况采用对应的评估方法进行评估。

具体评估方法介绍如下：

①市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值。

运用市场法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数
×不动产状况调整系数

＝可比实例成交价格×交易情况修正系数× $\frac{\text{价值时点价格指数}}{\text{交易期日价格指数}}$

$$\begin{array}{c}
 \times \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}} \times \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}} \\
 \times \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}
 \end{array}$$

运用市场法按下列基本步骤进行：

A、搜集交易实例的有关资料；

B、选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个或以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是估价对象的类似房地产；b 成交日期与估价时点相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

C、建立价格可比基础；

D、进行交易情况修正；

E、进行市场状况调整；

F、进行房地产状况调整，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

G、计算比较价值；

进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时应符合以下规定：

第一：分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 30%；

第二：经过修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价和最低价的比值不宜大于 1.2；

第三、当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；

第四、当因估价对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应进行说明并陈述理由。

(4) 评估结果确定

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的固定资产-房屋建筑物账面价值合计为 13,409,929.75 元，评估值 174,232,812.00 元，增值额为 160,822,882.25 元，增值率为 1,199.28%。增值的主要原因是待估房地产为被评估单位自建房地产，建成年代久远。财务账面采用成本模式计量，自待估房地产建成以来房地产市场售价大幅上涨所致。

6、机器设备类固定资产

纳入评估范围的设备类资产为机器设备、运输设备及电子设备。资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	1,475,544.40	103,584.55
运输设备	234,597.34	144,834.22
电子设备	1,962,467.02	251,116.86
合计	3,672,608.76	499,535.63

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

(1) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用二手价。

①成本法

评估值=重置全价×数量×成新率

②市场法

A、对于委估老旧超龄服役设备，直接以设备回收单价乘以数量确定。即：设备评估值=Σ资产数量×设备不含税市场回收单价。其中：设备不含税市场回收单价的确定根据基准日市场询价确定。

B、对于运输设备，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况进行评估作价。

评估值=不含税二手市场价值作为评估价值基础依据并对其进行各项参数调

整得出评估值。

(2) 评估结果

设备评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	1,475,544.40	103,584.55	1,429,670.00	395,820.00	-3.11	282.12
车辆	234,597.34	144,834.22	147,800.00	147,800.00	-37.00	2.05
电子设备	1,962,467.02	251,116.86	379,360.00	120,560.00	-80.67	-51.99
减：设备减值准备	-	-	-	-	-	-
合计	3,672,608.76	499,535.63	1,956,830.00	664,180.00	-46.72	32.96

设备评估原值 1,956,830.00 元，评估净值 664,180.00 元，评估原值减值 1,715,778.76 元，评估净值增值 164,644.37 元，原值评估减值率 46.72 %；净值评估增值率 32.96%。

评估原值减值原因主要如下：原值减值主要是采用了二手市场价及市场价变化，造成评估原值减值；

评估净值增值主要原因是企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限，造成设备评估净值增值。

7、无形资产——土地使用权

(1) 评估范围

纳入本次评估范围建设用地使用权为天津津投城市开发股份有限公司拥有的一宗位于常德道 80 号的商业用地。

国有建设用地使用权证登记状况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	开发程度	面积 (m²)
1	不动产权证津 (2024) 和平区不动产权第 0558440 号	常德道 80 号 土地 使用权	常德道 80 号	出让	商业用地	七通一平	1,524.40

待估资产位于天津市和平区常德道 80 号，建成于 1995 年，为被评估单位自建房屋，权证编号为《津（2024）和平区不动产权第 0558440 号》，证载建

筑面积为 3,006.19 m²，证载房产用途为非居住，现实际用途为天津津投城市开发股份有限公司办公用房，建筑结构为混合结构，总楼层 4 层，所在楼层为 1-4 层。土地用途为其他商服用地，用地性质为出让，证载土地面积为 1524.40 m²。

(2) 评估方法

①现场调查

资产评估专业人员实地查看，调查影响宗地地价的因素，根据调查取得的资料情况，选取适当的评估方法进行评定估算，确定评估值。

②评估方法

常德道 80 号土地本次采用房地一体进行评估，评估值在固定资产—房屋建筑物序号 7 中体现，因此土地使用权评 0。

(3) 评估结果及增减值原因分析

①评估结果

单位：元

科目	账面值	评估值	增值率%
无形资产-土地	4,918,982.26	0.00	-100%
合计	4,918,982.26	0.00	-100%

②增值原因分析

无形资产-土地使用权增值主要原因是常德道 80 号土地采用房地一体进行评估，此处评估为零导致评估减值。




8、无形资产——其他无形资产


(1) 评估范围

本次申报的无形资产—其他均为账外资产，其中包含 12 项商标、5 项专利资产和 2 项域名。具体明细如下：

①商标，本次评估范围内商标共计 12 项，具体如下：

无形资产名称	首页地址 国际分类	备案号/专利类型	申请日期注册 有效期限	法定使用年 限
--------	--------------	----------	----------------	------------

无形资产名称	首页地址 国际分类	备案号/专利类型	申请日期注册 有效期限	法定使用年 限
天房发展	42	商标	2016/10/28	10.00
TJRD	36	商标	2016/8/14	10.00
天房发展	36	商标	2016/9/7	10.00
天房发展	42	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	37	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	42	商标	2016/9/7	10.00
天房发展	37	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	35	商标	2016/9/7	10.00
	37	商标	2016/9/7	10.00
	36	商标	2016/10/28	10.00
	36	商标	2015/10/28	10.00

无形资产名称	首页地址 国际分类	备案号/专利类型	申请日期注册 有效期限	法定使用年 限
	35、36、 37、42	商标	2024/8/7	10.00

②专利资产

本次评估范围内专利资产共计 5 项，均为账外资产，具体信息如下：

专利	专利号	专利类型	申请日	法定年限
一种外墙防水保温装饰板	ZL202220672564.X	实用新型	2022/12/30	10.00
一种新型外墙饰面	ZL202220672561.6	实用新型	2022/9/20	10.00
一种用于大截面基础底板栓接式钢筋支架	ZL202123126633.1	实用新型	2022/7/19	10.00
一种可调节脚手架	ZL202220672587.0	实用新型	2022/7/19	10.00
一种外墙保温渗漏的修复设备	ZL202123136624.0	实用新型	2022/5/27	10.00

③域名

本次评估范围内域名共计 2 项，具体信息如下：

域名	备案主体	备案号	审核时间
tjfangdichan.com	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津 ICP 备 2023006838 号-1	2023-10-18
tjjtkc.com	天津津投城市开发股份有限公司	津 ICP 备 2024026308 号-1	2024-11-28

(2) 评估方法

依据无形资产评估的评估准则，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

市场法主要通过市场上选择相同或相近似的无形资产作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估资产与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定资产的价值。使用市场法评估无形资产的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国目前市场交易尚处于初级阶段，商标、专利权、专有技术等公平

交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对专利等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。当对未来预期收益的估算相对客观公允、折现率的选取较为合理时，收益法评估结果能够较为完整地体现无形资产价值，易于为市场所接受。

成本法是依据无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认价值的一种方法。

综上，对于非核心技术且未对企业产生超额收益的商标、专利资产和网站域名采用成本法进行评估。

成本法是依据无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认价值的一种方法。通过与企业研发人员访谈了解，可以判断开发该类无形资产的客观工程量，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。估算公式如下：

①专利权

评估值=重置成本×（1-贬值率）

A、重置成本

本次评估对纳入评估范围内的专利权，以客观开发工程量，根据评估基准日被评估单位类似水平的开发人员的平均薪酬，申请费、年费、印花税、中介机构服务费、资金成本，加上一定的合理利润后确认重置价值。

重置成本=研发成本+申请费+印花税+中介机构服务费+资金成本+合理利润

B、贬值率

通过估计委估资产的剩余法定保护年限，确定贬值率，计算公式如下：

贬值率=剩余法定保护年限/法定保护年限

C、评估值=重置成本×（1-贬值率）

②商标

成本法是依据无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认价值的一种方法。商标计算公式如下：

商标权评估值=设计费+代理服务费+注册申请费+资金成本+利润

9、长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用账面值 760,804.78 元，核算内容为大理道 100 号办公地点的租赁费的摊销余额。资产评估专业人员核实相关合同、原始入账凭证及摊销制度，确定账面核算内容与实际相符。以核实后的账面值作为评估值。

经过以上评估程序，长期待摊费用评估值 760,804.78 元。

10、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 992,477.06 元。核算内容为内部交易未实现利润形成的递延所得税资产。对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

经过以上评估程序，递延所得税资产评估值 992,477.06 元。

11、负债评估技术说明

(1) 评估范围

本次评估范围内负债包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和长期应付款。

上述负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

科目名称	账面价值
短期借款	
应付票据	
应付账款	102,878,674.31
合同负债	
应付职工薪酬	35,119,557.35

应交税费	121,751,615.47
应付利息	
其他应付款	8,466,293,229.30
一年内到期的非流动负债	928,636,943.15
其他流动负债	
流动负债合计	9,654,680,019.58
长期借款	3,029,200,000.00
专项应付款	
长期应付款	14,660,597.78
预计负债	
递延所得税负债	
其他非流动负债	
非流动负债合计	3,043,860,597.78
负债合计	12,698,540,617.36

（2）评估方法

①应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为 102,878,674.31 元，主要为应付的工程款等。

资产评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，并对金额较大的应付账款进行了函证；对于不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为 102,878,674.31 元。

②应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值为 35,119,557.35 元，主要为工资、社会保险费和公积金等。

资产评估专业人员了解企业的工资制度，对应付职工薪酬账面值进行了核实，查看账簿记录、抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性。

经以上评估程序，应付职工薪酬评估值为 35,119,557.35 元。

③应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值 121,751,615.47 元，为应交增值税、应交城市维护建设税、应交土地增值税等。

资产评估专业人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算计算无误。应交税费账面金额为企业未来需偿付的债务，以核实后的账面金额确认评估值。

经上述评估程序，应交税费评估值为 121,751,615.47 元。

④其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 8,466,293,229.30 元，为应付的集团内部往来款、暂估土地出让金等。

资产评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，资产评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 8,466,293,229.30 元。

⑤一年内到期的非流动负债

纳入评估范围的一年内到期的非流动负债账面价值为 928,636,943.15 元，核算内容为被评估单位应付兴业银行（西藏信托）、天津银行大理道支行的借款。

资产评估专业人员在核实放款单位、金额、利率、期限和利息等事项的基础上，经查阅一年内到期的非流动负债的借款合同、评估基准日最近一期的结息证明等资料，借款事项真实，放款单位、金额、期限和利率等无误，至评估基准日一年内到期的非流动负债账面值为企业基准日后需实际偿还的借款额，以核实后账面值作为评估值。

经上述评估程序，一年内到期的非流动负债评估值为 928,636,943.15 元。

⑥长期借款

纳入评估范围的长期借款的账面值为 3,029,200,000.00 元，为兴业银行（西藏信托）、天津银行大理道支行等长期借款。

资产评估专业人员查看了有关明细账、借款合同及保证合同、质押合同，核实借款的账面值、期限、利率，并对提供借款银行进行了函证，同时通过查看记账凭证核实借款利息支付情况，并核对预提的借款利息，以证实其完整性。

经核实企业长期借款账面金额为企业实际需要承担的负债，记录完整，以核实后账面值 3,029,200,000.00 元作为评估值。

⑦长期应付款

评估基准日长期应付款账面价值 14,660,597.78 元。核算内容为被评估单位应付施工方的代收代付款。

资产评估专业人员调查了解了长期应付款发生的原因，查阅了确认长期应付款的相关依据资料，根据合同条款核实了评估基准日长期应付款的记账凭证。长期应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

经过以上评估程序，长期应付款评估值为 14,660,597.78 元。

(3) 评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款				
应付票据				
应付账款	102,878,674.31	102,878,674.31	-	-
合同负债				
应付职工薪酬	35,119,557.35	35,119,557.35	-	-
应交税费	121,751,615.47	121,751,615.47	-	-
应付利息				
其他应付款	8,466,293,229.30	8,466,293,229.30	-	-
一年内到期的非流动负债	928,636,943.15	928,636,943.15	-	-
其他流动负债				
流动负债合计	9,654,680,019.58	9,654,680,019.58	-	-
长期借款	3,029,200,000.00	3,029,200,000.00	-	-
专项应付款				
长期应付款	14,660,597.78	14,660,597.78	-	-

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,043,860,597.78	3,043,860,597.78	-	-
负债合计	12,698,540,617.36	12,698,540,617.36	-	-

综上，负债评估值 12,698,540,617.36 元，无评估增减值。

（五）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

合并层面，归母净资产账面价值为-7,888.77 万元，评估减值为 16,007.31 万元，减值率为 202.91%。单体净资产评估减值额为 365,847.96 万元，减值率为 106.99%。其中：

1、长期股权投资评估减值 389,552.68 万元，减值率 52.12%，减值原因因为在会计核算上，天津津投城市开发股份有限公司对于纳入合并范围的长期股权投资采用成本法核算，未能充分反映各长期股权投资单位的历年经营损益情况。当前房地产市场不景气，子公司部分开发项目经营状况不佳导致评估减值。

2、投资性房地产评估增值 8,086.75 万元，增值率为 32.90%。增值的主要原因是待估房地产为被评估单位自建房地产，财务账面采用成本模式计量，自待估房地产建成以来房地产市场售价大幅上涨所致。

3、固定资产评估增值 16,098.75 万元，增值率 1,157.40%，增值原因为：

（1）房屋建筑物类资产增值为 16,082.29 万元，增值率为 1,199.28%。增值的主要原因是待估房地产为被评估单位自建房地产，财务账面采用成本模式计量，自待估房地产建成以来房地产市场售价大幅上涨所致。

（2）设备类资产评估增值 16.46 万元，增值率 32.96%。主要增值原因是设备的经济使用寿命长于企业计提折旧年限所致。

4、无形资产评估减值 480.78 万元，减值率 97.74%，减值原因为：

（1）土地使用权评估减值 491.90 万元，减值率 100%。减值原因为：无形资产-土地使用权增值主要原因是常德道 80 号土地采用房地一体进行评估，此处评估为 0 导致评估减值。

（2）其他无形资产评估增值 11.12 万元。增值主要原因是历史年度相关成

本费用化，导致其他无形资产评估增值。

（六）引用其他评估机构报告的内容

1、本次对评估范围内-天津市天房物业管理有限公司和天津市华学房地产经营有限公司股权价值中投资性房地产评估结果涉及引用其他机构出具的报告结论，具体包括：天津市天房物业管理有限公司（以下简称“天房物业”）、天津市华学房地产经营有限公司（以下简称“华学公司”）2家公司。本次评估汇总表引用北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的国融兴华评报字[2025]第610012号、国融兴华评报字[2025]第610011号和国融兴华评报字[2025]第610010号资产评估报告。

资产评估结果如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产类型	选用评估方法	评估对象价值
1	华学公司	投资性房地产	市场法	11,381.86
2	华学公司	投资性房地产	市场法	29,122.67
3	天房物业公司	投资性房地产	市场法	609.61

2、本次对评估范围内-天津海景实业有限公司存货-C地块开发项目的评估测算税率，涉及引用其他机构出具的报告结论。根据天津秉政税务师事务所有限公司出具的《天津海景实业有限公司C地块土地增值税咨询分析报告》，该项目若按照“查账征收”方式计算缴纳土地增值税，在规定的期限内难以完成清算手续。税务报告认定项目未来采用“核定征收”方式缴纳土地增值税，符合《天津市土地增值税清算管理办法》（天津市地方税务局公告2016年第24号）第十五条规定，并且与海景公司当前的财务状况相符，不影响公司的持续稳定经营。

（七）评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

1、权属资料不全面或存在瑕疵的情形

（1）合并范围内投资性房地产及固定资产-房屋建筑物的产权瑕疵事项

①委托管理房产

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）与天津市天房物业管理有限公司（以下简称“天房物业”）、天津市华学房地产经营有限公司

（以下简称“华学公司”）签订《津投城开房产委托管理协议》，津投城开委托天房物业、华学公司负责经营管理及日常维修维护房产 737 套，合计面积为 39,664.46 平方米。三方确认上述房产权属为津投城开所有，房产后续如涉及政府拆迁，拆迁补偿收益归属津投城开所有。

A、委托管理房产中 726 套为单位产公有住宅，建筑面积共计 36,473.84 平方米。华学公司和天房物业按天津市单位产公有住宅租金标准收取租金，承担一切管理费用、维护费用。其中，154 套津投城开已办理房地产权证书，建筑面积合计 13,111.13 平方米；126 套华学公司已办理不动产权证，建筑面积合计 5,086.37 平方米；446 套未办理产权证书，建筑面积合计 18,276.34 平方米。

根据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（天津市人民政府令第 27 号）“征收公有房屋...按照下列规定给予补偿：住宅房屋按照被征收房屋价值的 5% 给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的 95% 给予公有房屋承租人补偿。”综上，津投城开对上述房产仅享有 5% 拆迁补偿收益权，本次按照市场价格 5% 确认评估值。

截至评估基准日，上述房产尚未纳入政府征收范围，未来以核定的拆迁补偿额为准。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

B、非单位产公有住宅

委托管理房产中 11 套为非单位产公有住宅，建筑面积共计 3190.62 平方米。

10 套建筑面积共计 2840.12 平方米，津投城开未办理房地产权证。根据房产委托管理协议约定，津投城开享有租金收益权。考虑上述产权瑕疵事项，津投城开享有房产收益权，本次采用收益法进行评估。

1 套建筑面积 350.5 平方米，津投城开与华学公司均办理不动产权证，双方确认产权归属津投城开所有。基于上述事项，本次采用市场法对房产价值进行评估，未考虑上述产权瑕疵事项对房产价值的影响。

② 无证房产

A、无权属和已拆除房产

6 套房产因司法判决、待移交等历史问题，权属不再归属津投城开所有，建

筑面积共计 841.51 m²。6 套房产已拆除，建筑面积共计 2270.80 m²。

上述房产已全额计提减值准备，本次评估值确认为 0 元。

B、1 套为地下车库尚未办理产权证书，本次参考车位使用权价值进行评估。

津投城开已出具相关声明，承诺上述房产收益权归其所有，本次评估未考虑后续办理不动产权证书等相关费用及其他支出对房产价值的影响。

③有证房产

津投城开公司拥有 1 套、面积合计为 2,172.21 平方米的有证房屋存在房地分离（即土地使用权人并非津投城开或津投城开子公司）的情况，变更登记前土地使用权需变更登记至津投城开名下，具体情况如下：

序号	位置	面积（平方米）
1	平山道办公楼	2,172.21

根据津投城开公司提供的产权情况说明，相关不动产权证书正在办理中。本次采用市场法对房地产合一价值进行评估，同时扣除了相应土地评估价值。未来产权变更应以实际支付的出让金及土地收购款为准。

④纳入评估范围内海景公司的 E 区 1 号楼，已办理不动产权证，建筑面积共计 14,923.73 平方米。其中地下设备间建筑面积共计 4,033.26 m²，实际为 E 区 1-3 号楼共用设备间，无法单独出租销售；1 号楼北侧为地上车位 1,069.40 m²，无法单独销售。本次评估值包含在 E 区 1 号楼其他房产评估值中。

⑤土地性质为划拨房产

评估范围内部分房产占用土地使用权性质为划拨，房屋用途为商业。本次评估参考天津市规划和自然资源局 2025 年 06 月 10 日发布的《天津市国有划拨土地上房屋转让缴纳土地出让金管理办法》（津规资发〔2025〕2 号）中相关规定，以出让地价的 30%（地上）和 15%（地下）模拟计算土地增值收益，并在相应房地产市场价格中予以扣减，提醒报告使用人注意。

评估范围内部分房产占用土地使用权性质为划拨，房屋用途为住宅。本次评估参考天津市规划和自然资源局 2025 年 06 月 10 日发布的《天津市国有划拨土地上房屋转让缴纳土地出让金管理办法》（津规资发〔2025〕2 号）中相关规

定，以房地产市场成交金额的 1%模拟计算土地增值收益，并在相应房地产市场价值中予以扣减，提醒报告使用人注意。

根据本次重大资产出售协议约定：自交割日起，因置出资产而导致的所有税费、土地出让金、应付股利等支付义务、赔偿、处罚等责任及于交割日与置出资产相关的尚未了结的全部纠纷或争议事项、交割日前与置出资产及相关行为相关的任何或有债务、潜在风险、义务和责任均由归集主体及置出资产承接方承担和解决，上市公司不承担任何责任。如上市公司因此承担任何责任（包括但不限于代偿、垫付费用等），均有权向归集主体及置出资产承接方追偿。

⑥纳入评估范围的投资性房地产，根据产权方提供的《有关事项说明》，未来经营模式为自持经营，本次基于上述经营模式做出评估测算。若未来经营模式发生改变，评估结论应做出相应修改，特提请报告使用者注意。

（2）合并范围内存货—开发项目特别事项

①本次评估范围内开发成本—12 亩工程项目用地，该土地使用权性质为划拨，土地面积 8,347.20 平方米。根据天津市规划和自然资源局出具的《市规划资源局关于红桥区丁字沽北大街地块用地处置意见的函》和置出法律意见书，该土地已不具备实施建设住宅项目的条件，拟收回该处土地。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可无偿收回。综上，本次评估为零。

截至资产评估报告日，天津市规划和自然资源局拟收回该处土地的方式尚未明确，若未来实际确认的回收方式发生变化，评估结论应做出相应修改。

（2）本次评估范围内存在部分尚未开发土地，暂无最新开发规划。

①天蓟公司和联津公司土地为住宅项目的配套商业金融用地，整体地块中住宅项目正常开发。根据相关规定，满足已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积超出 1/3 且已投资额占总投资额超过 25%。截至基准日，上述土地未被认定为闲置土地。

②截至基准日，海景公司待开发土地在有效期内。

上述土地暂无最新开发规划，本次按照土地使用权市场价值确认上述资产

评估价值，具体明细如下：

公司名称	开发成本账面价值（元）	不动产权证书编码	土地面积（m ² ）	最后一次延期有效期
天蓟	41,252,984.94	津(2016)蓟县不动产权第 1006628 号	18,742.30	2024-6-5
海景	160,892,009.85	房地证（津）字第 103051000004 号	19,399.10	2026-6-30
联津	440837502.75	津（2016）红桥区不动产权第 1014404 号	16,694.00	2016-10-31

②苏州置业公司存在三项未进行土地增值税汇算清缴的开发项目，目前账面结存部分预缴土地增值税。本次参考审计后账面价值列示评估值，未来以税务机关核定的土地增值税税额为准。土增税预缴明细如下：

单位：元

项目	账面价值
预交土地增值税-迎枫雅院	17,285,647.67
预交土地增值税-留风雅院	2,784,725.65
合计	20,070,373.32

本次未能考虑土增税的汇算清缴情况对评估值的影响。

③天津联津房地产开发有限公司红咸里二期住宅项目，已清盘但尚未进行土增税汇算清缴。本次参考审计后账面价值列示评估值，未来以税务机关核定的土地增值税税额为准。本次未能考虑土增税的汇算清缴情况对评估值的影响。

④天津海景实业有限公司账面核算存货-开发产品中 C 地块项目的主要业态为住宅、公寓、商业和车位，其中住宅、公寓和商业在预售时已按照天津市规定的土地增值税预征率申报预交土地增值税，累计缴纳税金 24,121.80 万元。

根据天津秉政税务师事务所有限公司出具的《天津海景实业有限公司 C 地块土地增值税咨询分析报告》，该项目若未来按照“查账征收”方式计算缴纳土地增值税，在规定的期限内难以完成清算手续。税务报告认定采用“核定征收”方式缴纳土地增值税，符合《天津市土地增值税清算管理办法》（天津市地方税务局公告 2016 年第 24 号）第十五条规定，并且与海景公司当前的财务状况相符，不影响公司的持续稳定经营。

在采用“核定征收”方式缴纳土地增值税合规合理的情况下，本次评估对于 C

地块项目的土地增值税采用“核定征收”方式进行测算，即在项目全盘收入（不含车位收入）的基础上按照 8% 的核定征收率测算。未来以税务机关核定的土地增值税税额为准。对于这一事项及评估处理方式，特此提示报告使用者注意。

（3）股权投资事项

①根据本次重大资产出售法律意见书，天津市天房房地产销售有限公司目前正处于清算，未来以实际可分配财产为准。

②天津津投城市开发股份有限公司其他权益工具涉及的珠海中珠集团股份有限公司 2% 股权。截至资产评估报告日，无法配合评估。基准日所有者权益价值为负数，经核实珠海中珠集团股份有限公司与本次评估范围内公司不存在往来款项，本次对该项其他权益工具评估为零。

③天津吉利大厦有限公司其他权益工具涉及的 2 家被投资单位天津天易智慧物业服务有限公司 10% 股权、天津瑞银小额贷款有限公司 15% 股权。截至资产评估报告日，无法配合评估、无法提供基准日审计报告。针对上述两家参股三级公司本次参考 2024 年未经审计报表数据和持股比例确认评估价值。

（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、本次基准日后存在部分房产抵工程款情况，本次未能考虑上述事项对评估值影响。

2、本次评估范围内长投资资产——天津市德霖停车场有限公司 100% 股权，为基于本次交易方案的模拟报表资产。

天津市德霖停车场有限公司股东方为天津市华升物业管理有限公司，持股比例 100%。天津市华升物业管理有限公司股东方为天津津投城市开发股份有限公司，持股比例 100%，天津市华升物业管理有限公司未纳入本次置出资产范围。截至评估报告日，双方尚未签订无偿划转协议，工商尚未变更。

本次未能考虑上述事项对评估值影响。

3、本次评估范围内长期借款——天津农村商业银行股份有限公司借款本金 1.275 亿元，为基于本次交易方案的模拟报表资产。该笔借款的借款人为天津市华升物业管理有限公司。天津市华升物业管理有限公司股东方为天津津投城市开发股份有限公司，持股比例 100%，天津市华升物业管理有限公司未纳入本次

置出资产范围。截至评估报告日，三方尚未签署债务划转协议。

4、天津市天房房地产销售有限公司处于清算阶段，期后存在一处投房出售给股东方，受让方为天津市天房房地产销售有限公司股东。根据被评估单位提供情况说明，本次过户协议价格低于分配方案中房产评估值，未来二次分配中考虑上述差额弥补。本次参考销售协议价格确认评估值，未来应以二次分配后津投城开公司实际资产分配情况调整评估价值。

（九）主要被投资公司的具体财务数据，长期股权投资大幅减值的原因及合理性

1、主要被投资公司的具体财务数据

截至评估基准日，上市公司长期股权投资单位中，存在大额评估减值的被投资公司为天房（苏州）置业有限公司、天津市华博房地产开发有限公司和天津市华亨房地产开发有限公司，分别对应长期股权投资减值 373,755.43 万元、152,678.09 万元和 33,784.12 万元，合计占置出资产长期股权投资减值项目减值额的 98.90%，具体情况如下：

序号	被投资公司名称	被投资公司简称	成立日期	持股比例	会计核算方式
1	天房（苏州）置业有限公司	苏州置业	2015-11-13	100%	成本法
2	天津市华博房地产开发有限公司	华博地产	2015-06-11	100%	成本法
3	天津市华亨房地产开发有限公司	华亨地产	2007-11-14	100%	成本法

报告期内，上述被投资公司合并口径的主要财务数据具体如下：

单位：万元

被投资公司	2025 年 6 月 30 日/2025 年 1-6 月				
	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
苏州置业	330,253.14	672,734.25	-342,481.11	41,239.05	-17,776.83
华博地产	183,370.34	217,269.25	-33,898.91	-	-5,874.08
华亨地产	138,570.12	97,345.97	41,224.15	6,760.25	-4,297.78
被投资公司	2024 年 12 月 31 日/2024 年度				
	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
苏州置业	385,468.55	710,172.83	-324,704.28	95,653.15	-28,699.24
华博地产	181,413.97	209,438.81	-28,024.83	650.16	-13,116.73

华亨地产	143,900.41	98,378.47	45,521.93	77,772.00	-9,655.23
被投资公司	2023 年 12 月 31 日/2023 年度				
	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
苏州置业	490,478.90	786,483.94	-296,005.04	74,774.17	-48,492.10
华博地产	216,402.44	231,310.54	-14,908.10	699.59	14,574.24
华亨地产	220,591.64	165,414.48	55,177.16	760.15	-27,622.44

2、结合相关公司财务状况及经营情况，说明长期股权投资大幅减值的原因及合理性

(1) 主要被投资公司财务状况及经营情况

报告期内，上述 3 家主要被投资公司主要从事房地产开发业务，历史年度累计净利润均为负数，主要原因包括：（1）部分开发项目在前期土地市场高峰期拿地导致土地成本过高，而近年来房地产开发行业持续面临下行压力，房地产市场持续低迷导致销售价格承压，销售价格无法覆盖开发成本从而形成亏损。

（2）部分开发项目受规划调整、公共卫生事件等因素影响工期延长，成本增加。

截至报告期末，3 家主要被投资公司净资产均为负。主要被投资公司的具体财务数据详见本题回复之“一”之“（一）主要被投资公司的具体财务数据”。

上述主要被投资公司合并报表范围内的房地产开发项目的具体情况如下：

序号	被投资公司	项目区域	主要项目	拿地时间	开工时间	竣工/预计竣工时间
1	苏州置业	苏州	美瑜兰庭	2016 年	2018 年	2022 年
			美瑜华庭	2016 年	2018 年	2024 年/2026 年
2	华博地产	天津	盛文佳苑	2017 年	2018 年	2026 年
3	华亨地产	天津	林里公园	2011 年	2019 年	2024 年

(2) 长期股权投资大幅减值的原因及合理性

①主要被投资公司的合并口径净资产评估结果及对应的母公司层面长期股权投资评估结果

截至评估基准日，主要被投资公司的合并口径净资产评估结果及对应的母公司层面长期股权投资评估结果具体如下：

单位：万元

被投资公司	子公司净资产评估结果			母公司层面长期股权投资评估结果		
	账面价值	评估价值	增减值	账面价值	评估价值	增减值
苏州置业	-324,704.28	-369,755.43	-45,051.15	4,000.00	-369,755.43	-373,755.43
华博地产	-28,024.83	-47,678.09	-19,653.26	105,000.00	-47,678.09	-152,678.09
华亨地产	45,521.93	46,215.88	693.95	80,000.00	46,215.88	-33,784.12

上述公司对应的母公司层面长期股权投资大幅减值，主要系上市公司母公司层面对并表子公司采用成本法核算，长期股权投资账面值未能反映该等子公司历史年度亏损情况。本次评估基于持续经营假设前提，对于合并报表范围内净资产估值为负的子公司，对应长期股权投资评估值按照负值列示，因此评估值较母公司单体报表层面长期股权投资账面价值大幅减值，具有合理性。

②按照科目分析主要被投资公司的合并口径净资产评估减值合理性

A、苏州置业

评估基准日，苏州置业科目账面价值、评估价值、增减值如下：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值
流动资产	385,451.50	340,400.08	-45,051.42
货币资金	266.23	266.23	-
预付账款	769.00	769.00	-
其他应收款	12,420.43	12,420.43	-
存货	348,093.81	303,042.39	-45,051.42
其他流动资产	23,902.03	23,902.03	-
非流动资产	17.06	17.32	0.27
资产总计	385,468.56	340,417.40	-45,051.15
流动负债	710,172.84	710,172.84	-
应付账款	26,512.67	26,512.67	-
合同负债	38,892.51	38,892.51	-
应交税费	279.09	279.09	-
其他应付款	640,988.23	640,988.23	-
其他流动负债	3,500.33	3,500.33	-
非流动负债	-	-	-
负债合计	710,172.84	710,172.84	-

所有者权益合计	-324,704.28	-369,755.44	-45,051.15
---------	-------------	-------------	------------

由上表可知，苏州置业评估减值主要因为存货评估减值。

B、华博地产

评估基准日，华博地产科目账面价值、评估价值、增减值如下：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值
流动资产	175,263.86	154,883.00	-20,380.86
货币资金	250.03	250.03	-
应收账款	48,419.80	48,419.80	-
预付账款	46.44	46.44	-
其他应收款	1,028.29	1,028.29	-
存货	125,201.88	104,821.02	-20,380.86
其他流动资产	317.42	317.42	-
非流动资产	6,150.11	6,877.72	727.61
投资性房地产	6,146.95	6,870.87	723.92
固定资产	3.08	6.77	3.69
递延所得税资产	0.08	0.08	-
资产总计	181,413.97	161,760.72	-19,653.26
流动负债	100,938.81	100,938.81	-
短期借款	6,547.00	6,547.00	-
应付账款	3,272.08	3,272.08	-
合同负债	1,614.05	1,614.05	-
应付职工薪酬	34.55	34.55	-
应交税费	60.44	60.44	-
其他应付款	16,112.42	16,112.42	-
一年内到期的非流动负债	73,153.00	73,153.00	-
其他流动负债	145.26	145.26	-
非流动负债	108,500.00	108,500.00	-
长期借款	108,500.00	108,500.00	-
负债总计	209,438.81	209,438.81	-
所有者权益	-28,024.83	-47,678.09	-19,653.26

由上表可知，华博地产评估减值主要因为存货评估减值。

C、华亨地产

评估基准日，华亨地产科目账面价值、评估价值、增减值如下：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值
流动资产	127,706.89	127,035.64	-671.24
货币资金	2,378.12	2,378.12	-
预付账款	181.08	181.08	-
其他应收款	111,166.36	111,166.36	-
存货	11,765.01	11,093.77	-671.24
其他流动资产	2,216.31	2,216.31	-
非流动资产	16,193.52	17,558.71	1,365.19
投资性房地产	16,190.87	17,556.06	1,365.19
递延所得税资产	2.65	2.65	-
资产总计	143,900.41	144,594.35	693.95
流动负债	98,378.47	98,378.47	-
应付账款	11,337.21	11,337.21	-
合同负债	328.23	328.23	-
应付职工薪酬	47.42	47.42	-
应交税费	964.96	964.96	-
其他应付款	8,700.65	8,700.65	-
一年内到期的非流动负债	77,000.00	77,000.00	-
非流动负债	-	-	-
负债合计	98,378.47	98,378.47	-
所有者权益	45,521.93	46,215.88	693.95

由上表可知，华亨地产评估小幅增值主要因为投资性房地产评估增值，评估减值主要因为存货评估减值。

综上，按照科目分析，主要被投资公司的合并口径净资产评估减值主要因为存货科目评估减值，存货主要为房地产项目，评估减值原因分析详见本题回复“二、说明标的公司对应房地产项目评估减值情况，并结合项目的开发及销售情况、所处区域及周边可比项目售价变化，及减值测试相关过程及参数选择等，说明本次评估减值的原因及合理性、减值金额的准确性”。

二、重要下属企业的评估的基本情况

标的资产的下属企业中，占标的资产最近一期经审计的资产总额、资产净额、营业收入或净利润 20%以上且有重大影响的子公司为苏州华强、华欣地产、海景实业、天蓟地产、华景地产，关于对其评估情况如下：

（一）苏州华强评估情况

1、评估基本情况

（1）评估方法的选择

本次评估使用资产基础法及收益法。

（2）评估结果

①资产基础法评估结果

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	381,094.73	336,212.08	-44,882.65	-11.78
非流动资产	17.06	17.32	0.27	1.56
固定资产	0.88	1.15	0.27	30.14
递延所得税资产	16.17	16.17	-	-
资产总计	381,111.79	336,229.41	-44,882.38	-11.78
流动负债	686,579.93	686,579.93	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	686,579.93	686,579.93	-	-
所有者权益合计	-305,468.14	-350,350.52	-44,882.38	-14.69

②收益法评估结果

资产评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算股东全部权益的评估价值为人民币-350,586.32 万元，较账面净资产-305,468.14 万元评估减值 45,118.18 万元，减值率为 14.77%。

③最终评估结果

根据国家相关规定，采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。本次评估采用收益法得出的评估结果是-350,586.32 万元，采用资产基础法得出的评估结果-350,350.52 万元，差异 235.80 万元，差异率 0.07%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

综合分析两种评估方法、评估结果和评估目的，资产基础法结果更能客观、全面的反映被评估单位的市场价值。因此本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，苏州华强房地产开发有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为股东全部权益价值-350,350.52 万元。

（3）评估增减值分析

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，苏州华强房地产开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 381,111.79 万元，评估值 336,229.41 万元，减值额为 44,882.38 万元，减值率为 11.78%；负债账面价值为 686,579.93 万元，评估值 686,579.93 万元，无增减值；所有者权益账面值为-305,468.14 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为-350,350.52 万元，减值额为 44,882.38 万元，减值率为 14.69%。

评估增减值变动的原因主要为：

①流动资产减值 44,882.65 万元，减值率为 11.78%，减值原因为：项目所在区域的房地产价格水平近年有所下降，导致评估减值。

②固定资产评估增值 0.27 万元，增值率 30.14%，增值原因为：电子设备原值减值主要是因为电子设备性能落后市场价值下降，净值增值主要是因为企业会计折旧年限短于评估经济寿命年限所致。

2、评估假设

本次对苏州华强的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

（1）流动资产

①货币资金

货币资金实际为银行存款。纳入评估范围的银行存款账面价值为 2,643,840.16 元，共有 10 个银行账户，均为人民币账户。

资产评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行存款对账单进行核实，对银行存款进行了函证。在核对无误的基础上，以核实后的账面价值作为其评估值。

经上述评估程序，银行存款评估值为 2,643,840.16 元。

经采用上述评估方法对货币资金进行评估，货币资金评估值为 2,643,840.16 元，无增减值。

②预付款项

纳入评估范围的预付款项账面价值为 7,689,982.27 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的水电费、渠道款等款项。

资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，预付款项评估值为 7,689,982.27 元。

③其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 124,851,255.28 元计提坏账准备 646,935.00 元，其他应收款净额为 124,204,320.28 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付款项等以外的其他各种应收及暂付款项。

在本次评估中，资产评估专业人员对于其他应收款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，资产评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，

评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

A、对于账龄较短，已回函证有充分理由能全部收回的，按账面值确认评估值。

B、对于可以确定坏账损失的款项，如企业破产倒闭或债务人死亡、失踪，而确实无法收回的款项，资产评估专业人员根据企业提供的逐笔款项坏账成因的书面说明和有关证据，评估值按零值处理；

C、对于没有明确证据表明已经无法收回，但是账龄较长的应收款项，考虑到款项已经存在一定的回收风险，在分析历史回收数据的基础上，按照账龄计提评估风险损失。本次评估的风险损失比例如下：

账龄	风险损失预计比例（%）
0-6 个月	1
7-12 个月	5
1-2 年	10
2-3 年	20
3-4 年	50
4 年以上	100

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 646,935.00 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，其他应收款评估值为 124,204,320.28 元。

④存货

A、评估范围

纳入评估范围的存货账面余额为 5,381,565,755.07 元，计提减值准备 1,904,921,265.81 元，账面净额 3,476,644,489.26 元。其中：开发产品账面余额为 804,110,786.13 元，计提减值准备 82,064,024.47 元，账面净额 722,046,761.66 元；开发成本账面余额为 4,577,454,968.94 元，计提减值准备 1,822,857,241.34 元，账面净额 2,754,597,727.60 元。

B、评估对象概况

存货实际为“美瑜兰庭”和“美瑜华庭”房地产项目开发产品和开发成本。

（A）美瑜兰庭

a、项目基本情况

2016 年 7 月，苏州华强房地产开发有限公司通过挂牌出让的方式取得苏地 2016-WG-32 号，地上由苏州华强公司开发建设“美瑜兰庭”项目。项目于 2018 年 4 月开工建设，2022 年 6 月竣工并取得备案文件。项目坐落于江苏省苏州市相城区元和街道永方路东、阳澄湖西路北，其四至为：东至御苑路，南至阳澄湖西路，西至永方路，北至聚贤路。

“美瑜兰庭”项目规划总建筑面积为 212,622.31 m²，地上建筑面积 146,729.06 m²、地下建筑面积 65,893.25 m²。项目共建设 25 幢住宅、配套用房及地下车库，其中 1-16#、18#为 5-6 层的叠拼别墅；17#、20-25#、27#为 15-18 层的高层住宅；可售车位 912 个。截至评估基准日已全部竣工交付。纳入本次评估范围内的为评估基准日已签销售合同但尚未结转收入成本的部分和剩余未售的部分。

b、项目权利情况

根据《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：3205072016B00305），2016 年 7 月，苏州华强房地产开发有限公司以总价 26.81 亿元通过挂牌出让的方式取得苏地 2016-WG-32 号，2017 年 11 月 28 日取得《不动产权证书》（苏（2017）苏州市不动产权第 7024094 号），权利人为苏州华强房地产开发有限公司。土地面积为 73,354.00 m²，土地用途为城镇住宅用地，土地终止日期至 2086 年 10 月 16 日。

根据《建设工程规划许可证》（建字第 320507201800013 号）、《建设工程施工许可证》（320507201804240201、320507201804240401、320507201804200301），建设单位为苏州华强房地产开发有限公司。项目规划总建筑面积为 212,622.31 m²，地上建筑面积 146,729.06 m²、地下建筑面积 65,893.25 m²。2019 年 10 月-2022 年 11 月取得《商品房预售许可证》（苏房预相城（2019）227 号、苏房预相城（2020）023、357 号、苏房预相城（2022）037、176 号），可售住宅用房均已取得预售许可证，预售住宅总建筑

面积为 151,041.95 m²。苏州华强公司 2022 年 5 月取得的《房地产测绘成果报告》，总建筑面积为 209,794.43 m²。2022 年 6 月取得《建筑工程竣工验收备案表》（3205011702060102-JX-001~003）并交付使用。

（B）美瑜华庭

a、项目基本情况

2016 年 7 月，苏州华强房地产开发有限公司以挂牌出让的方式取得苏地 2016-WG-31 号，地上由苏州华强公司开发建设“美瑜华庭”项目。项目分为三个标段，截至评估基准日，二标段 8-12#住宅楼、S3#配电房工程已竣工备案。二标段 8-12#住宅楼及三标段 6-7#住宅楼已取得商品房预售许可证。项目坐落于江苏省苏州市相城区元和街道永方路东、沈思港路南，其四至为：东至御苑路，南至聚贤路，西至永方路，北至沈思港路。

“美瑜华庭”项目规划总建筑面积为 300,658.83 m²，地上建筑面积 209,243.40 m²、地下建筑面积 91,415.43 m²。项目共建设 17 幢住宅、配套用房及地下车库。其中 1#、3#、5#、8#、11#、14#楼为 12 层的小高层住宅；4#、6-7#、9-10#、12-13#、15-18#楼为 25-27 层的高层住宅；可售车位 1659 个。纳入本次评估范围内的为评估基准日已签销售合同但尚未结转收入成本的部分和剩余未售的部分。

b、项目权利情况

根据《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：3205072016B00346），2016 年 7 月，苏州华强房地产开发有限公司以总价 39.89 亿元通过挂牌出让的方式取得苏地 2016-WG-31 号，2017 年 11 月 28 日取得《不动产权证》（苏（2017）苏州市不动产权第 7024095 号），权利人为苏州华强房地产开发有限公司。土地面积为 83,881.00 m²，土地用途为城镇住宅用地，土地终止日期至 2086 年 10 月 16 日。

根据《建设工程规划许可证》（建字第 320507201800016 号）、《建设工程施工许可证》（320507201804190201、320507201804240301、320507201804240101），建设单位为苏州华强房地产开发有限公司。项目规划总建筑面积为 300,720.62 m²，地上建筑面积 209,255.96 m²、地下建筑面积 91,464.66 m²。苏州华强公司 2021 年 1 月取得的《房地产测绘成果报告》（预

算），总建筑面积为 300,720.62 m²。2021 年 5 月-2023 年 10 月取得《商品房预售许可证》（苏房预相城（2021）104 号、苏房预相城（2023）121、163 号、苏房预相城（2022）037、176 号）。截至评估基准日，可预售住宅总建筑面积为 91,084.60 m²。2024 年 6 月取得二标段 8#-12#、S3#配电房《建筑工程竣工验收备案表》（3205011706290110-JX-001）。

C、评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

（A）复核评估明细表：听取企业评估范围的情况介绍，了解预计开发项目的开、竣工年月和用途，对项目整体规划及内容进行核实，在此基础上对评估表格完善补齐。

（B）搜集资料：根据资产情况，收集国有土地使用权出让合同、建设工程规划许可证和其他相关文件。

（C）现场勘察：根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的座落位置、项目进展情况、投资情况、周边环境等进行了勘察。

（D）评估测算：资产评估专业人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项委评资产评估值，并编写评估说明。

D、评估方法

考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，为在建开发房地产项目，周边开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，故选用动态假设开发法确定开发项目评估值。

动态假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

产项目评估价值的方法。计算公式为：

其中：

R_i：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入-后续开发成本支出-销售税金及附加-土地增值税-销售费用-管理费用-企业所得税

年销售收入现金流入：按照评估基准日当地同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，采用市场法测算，根据销售去化周期确定各年销售收入现金流入。

后续开发成本支出：根据企业提供并经资产评估专业人员核实的后续需要投入的开发成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施配套费、公共设施配套费、开发间接费等。

销售税金及附加：根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关附加税费包括城建税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。销售费用以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，管理费用以后续成本支出为计算基数。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将销售费用压缩到 2% 以内。”本次评估根据该决策内容，对销售费用按照预计实现销售的价值 2% 估算。

管理费用：系为组织项目开发而发生的管理人员工资、固定资产折旧摊销等间接费用。本次参考同类房地产开发公司的管理费（管理费用占开发成本的比例）确定。

企业所得税：根据项目的销售情况，销售金额扣减成本、税金、期间费用后的值确定应纳所得额。

r：折现率

n：后续房地产项目开发所需的时间周期

E、评估计算过程

（A）美瑜兰庭

取得被评估单位提供的截至评估基准日项目可销售建筑面积、业态及销售情况。

a、销售收入现金流的预测

（a）未来年度销售情况

I、销售单价

对于评估基准日尚未销售的房产，采用市场比较法确定其销售单价。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式：

评估对象=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×实物因素修正×权益因素修正

II、土地成本可抵扣进项税：

国家税务总局《关于发布<房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第四条：房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9%）

即：房地产业增值税计税销售额是扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额，即实行差额计征增值税，其直接结果是降低了增值税的计税基础——计税销售额。同时，文件规定土地出让价款可全额抵减销售收入后计算增值税，而非将土地价款纳入进项税抵扣范围。

（b）未来销售收入

根据被评估单位提供的开发项目的未来销售计划，确认未来销售面积及销售收入。

（c）未来开发成本支出

美瑜兰庭项目已全部竣工，因此未来不存在开发成本支出。

（d）确定增值税金及附加

预缴增值税为销售收入的 **3%**，城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加税率分别为 **7%**，**3%**，**2%**，以实际缴纳的增值税税额计算。

（e）销售费用测算

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。销售费用以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，管理费用以后续成本支出为计算基数。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将销售费用压缩到 **2%**以内”。本次评估根据该决策内容，对销售费用按照预计实现销售的价值值的 **2%**，管理费率为 **2%**进行测算。

（f）管理费用测算

该项目为尾盘资产，后续不再追加成本投入，因此不再考虑管理费用。

（g）土地增值税的测算

I、土地增值税汇算清缴

依据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 **50%**的部分 **30%**；

增值额超过扣除项目金额 **50%**、未超过 **100%**的部分 **40%**；

增值额超过扣除项目金额 **100%**、未超过 **200%**的部分 **50%**；

增值额超过扣除项目金额 **200%**的部分 **60%**；

根据企业提供的预算资料，测算汇算清缴不需缴纳土地增值税。

II、根据企业现执行的土地增值税预缴政策，普通住宅土地增值税预征率为 **1.5%**，非住宅土地增值税预征率为 **1.5%**。

(h) 所得税测算

根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后确定销售利润，企业所得税税率为 **25%**，根据企业现执行的企业所得税预缴政策，按 **15%**核定毛利率预交企业所得税。

(i) 现金流净值测算

现金流净值=销售收入-后续开发成本-税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税-企业所得税

各年度现金流净值测算如下：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
现金流入	8,709.55	7,931.33	531.30	17,172.18
销售收入	8,126.34	7,447.53	531.30	16,105.17
土地成本可抵扣进项税	583.21	483.80	-	1,067.01
现金流出	617.39	566.91	-8,095.74	-6,911.44
开发成本	-	-	-	-
税金及附加	87.76	80.43	-77.80	90.40
管理费用	-	-	-	-
销售费用	162.53	148.95	10.63	322.10
土地增值税	112.40	104.47	-7,540.81	-
所得税	254.70	233.06	-487.75	-
开发项目净现金流量	8,092.16	7,364.42	8,627.04	24,083.62

b、折现率

折现率又称报酬率，是投资回报与所投入资本的比率。本次评估考虑到开发项目是房地产开发企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是一致的，因此本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本(WACC)。

具体计算公式如下：

$$WACC = K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

KD——付息债务资本成本；

KE——权益资本成本；

D——付息债务价值；

E——权益价值；

$V=D+E$ ；

T——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

(a) 权益资本成本 (KE) 的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型 (CAPM) 确定。

即： $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$

其中：KE——权益资本成本；

RF——无风险收益率；

RM-RF——市场风险溢价；

β ——Beta 系数；

α ——企业特有风险。

I、无风险收益率 (RF) 的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司采用剩余到期年限 2.84-4.84 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.3044%。

II、市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为 7.11%。

III、 β 的计算

β 反映一种股票与市场同向变动的幅度.在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得 β 指标值，本说明中样本 β 指标的取值来源于 iFinD 资讯平台。

被评估单位 β 指标值的确定以选取的样本自 iFinD 资讯平台取得的考虑财务杠杆的 β 指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的 β 指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的 β 指标值。

考虑财务杠杆的 β 指标值与不考虑财务杠杆的 β 指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/(D + E)] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/(D+E)：被评估单位的目标资本结构

证券简称	考虑 beta	D(万元)	E (万元)	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑 beta
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158
海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

注：数据来源：同花顺

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的 β 指标值为 0.3654。

取企业所在集团（合并口径）的自身资本结构 261.94%作为被评估单位的目标资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位

的权益系统风险系数，最终确定企业β值为 1.0833。

IV、企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 3.50%。

V、股权资本成本的计算

通过以上计算，依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

(b) 付息债务资本成本

选用企业自身贷款利率 7.70%。

(c) 加权平均资本成本的确定

通过上述指标的确定，计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%。

c、开发项目评估值的确定

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

根据公式：

将各年的现金流净值计算折现并累加即可得出评估对象的未售房产部分的评估值 15,491.49 万元，具体见下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年
开发项目净现金流量	8,092.16	7,364.42	8,627.04
折现率	7.63%	7.63%	7.63%
折现年期	0.50	1.50	2.50
折现系数	0.96	0.90	0.83
折现现金流	7,800.06	6,595.36	7,178.41
加：			
以前年度预售款现金流入			1,241.61
减：			
以前年度预售税金流出（仅为未计提部分）			7,323.95
开发成本评估值			15,491.49

（B）美瑜华庭

取得被评估单位提供的截至评估基准日项目可销售建筑面积、业态及销售情况。

a、销售收入现金流的预测

（a）未来年度销售情况

I、销售单价

对于评估基准日尚未销售房产，采用市场比较法确定其销售单价。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式：

评估对象=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×实物因素修正×权益因素修正。

II、土地成本可抵扣进项税：

国家税务总局《关于发布<房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第四条：房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9%）

即：房地产业增值税计税销售额是扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额，即实行差额计征增值税，其直接结果是降低了增值税的计税基础——计税销售额。同时，文件规定土地出让价款可全额抵减销售收入后计算增值税，而非将土地价款纳入进项税抵扣范围。

III、销售收入的确定

根据被评估单位提供的开发项目的未来销售面积和销售单价测算销售收入。

（b）后续开发支出

房地产开发支出主要包括土地成本、前期工程费、基础设施工程费、建筑安装工程费、公共配套设施费、开发间接费、资本化利息等。根据本项目的项目投资预算及支出计划、评估基准日实际发生额，合理预测后续开发成本支出。

（c）销售费用、管理费用

包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。销售费用以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，管理费用以后续成本支出为计算基数。根据行业通常的销售管理费用比例和本项目的实际情况，最终确定销售费率为 2%，管理费率为 2%。

（d）确定增值税金及附加

预缴增值税为销售收入的 3%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加税率分别为 7%，3%，2%，以实际缴纳的增值税税额计算。

（e）土地增值税测算

I、土地增值税汇算清缴

依据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%；

根据企业提供的预算资料，测算汇算清缴不需缴纳土地增值税。

II、根据企业现执行的土地增值税预缴政策，普通住宅土地增值税预缴税率为 2%，非住宅土地增值税预缴税率为 3%。

（f）所得税测算

I、企业所得税汇算清缴

根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定销售利润。企业所得税税率为 25%，根据企业现执行的企业所得税预缴政策，按 15%核定毛利率预交企业所得税。

(g) 现金流净值

现金流净值=销售收入-后续开发成本-税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税-企业所得税。

各年度现金流净值测算如下：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	81,504.87	138,932.56	102,698.26
销售收入	72,169.95	129,603.35	95,887.43
土地成本可抵扣进项税	9,334.92	9,329.21	6,810.83
现金流出	21,878.70	25,720.77	-9,496.90
开发成本	17,023.89	17,023.89	-
税金及附加	259.81	466.57	-726.38
管理费用	340.48	340.48	-
销售费用	1,443.40	2,592.07	1,917.75
土地增值税	1,086.06	1,960.86	-5,626.30
所得税	1,725.06	3,336.91	-5,061.97
开发项目净现金流量	59,626.17	113,211.79	112,195.16

b、折现率

折现率又称报酬率，是投资回报与所投入资本的比率。本次评估考虑到开发项目是房地产开发企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是一致的，因此本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本(WACC)。

具体计算公式如下：

$$WACC = K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

KD——付息债务资本成本；

KE——权益资本成本；

D——付息债务价值；

E——权益价值；

$V=D+E$ ；

T——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

（a）权益资本成本（KE）的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型（CAPM）确定。

即： $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$

其中：KE——权益资本成本；

RF——无风险收益率；

RM-RF——市场风险溢价；

β ——Beta 系数；

α ——企业特有风险。

I、无风险收益率（RF）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司采用剩余到期年限 2.84-4.84 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.3044%。

II、市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为 7.11%。

III、β的计算

β反映一种股票与市场同向变动的幅度.在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得β指标值，本说明中样本β指标的取值来源于 iFinD 资讯平台。

被评估单位β指标值的确定以选取的样本自 iFinD 资讯平台取得的考虑财务杠杆的β指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的β指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的β指标值。

考虑财务杠杆的β指标值与不考虑财务杠杆的β指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D / (D + E)] \times \beta_U$$

式中：βL：有财务杠杆的 Beta；

βU：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/(D+E)：被评估单位的目标资本结构

证券简称	考虑 beta	D(万元)	E (万元)	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑 beta
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158
海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

数据来源：同花顺

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的β指标值为 0.3654。

取自身资本结构 261.94%作为被评估单位的目标资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位

的权益系统风险系数，最终确定企业β值为 1.0833。

IV、企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 3.50%。

V、股权资本成本的计算

通过以上计算，依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

(b) 付息债务资本成本

选用企业自身贷款利率，付息债务资本成本为 7.70%。

(c) 加权平均资本成本的确定

通过上述指标的确定，计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%。

c、开发项目评估值的确定

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

根据公式：

将各年的现金流净值计算折现并累加即可得出评估对象的未售房产部分的评估值 287,290.31 万元，具体见下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年
开发项目净现金流量	59,626.17	113,211.79	112,195.16
折现率	7.63%	7.63%	7.63%
折现年期	0.50	1.50	2.50
折现系数	0.96	0.90	0.83
折现现金流	57,473.85	101,389.19	93,355.69
加：			
以前年度预售款现金流入	37,650.96		
减：			
以前年度预售税金流出（仅为未计提部分）	2,579.38		
开发成本评估值	287,290.31		

F、评估结果

经过以上评估程序和测算过程，存货评估值 3,027,818,000.00 元，减值 448,826,489.26 元，减值率为 12.91%。

减值原因：项目所在区域的房地产价格水平近年有所下降，导致评估减值。

⑤其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 199,764,689.57 元，核算内容为预交的税款等。

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，资产评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 199,764,689.57 元。

⑥其他流动资产评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元				
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	2,643,840.16	2,643,840.16	-	-
预付账款价值	7,689,982.27	7,689,982.27	-	-
其他应收款价值	124,204,320.28	124,204,320.28	-	-
存货价值	3,476,644,489.26	3,027,818,000.00	-448,826,489.26	-12.91
其他流动资产	199,764,689.57	199,764,689.57	-	-
流动资产合计	3,810,947,321.54	3,362,120,832.28	-448,826,489.26	-11.78

评估结果增减值分析：

流动资产评估值为 3,810,947,321.54 元，评估减值 449,083,889.26 元，减值率 11.78%。减值原因：存货-开发项目所在区域的房地产价格水平近年有所下降，导致评估减值。

(2) 设备类固定资产

①评估范围

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

项目	账面原值	账面净值
设备类合计	42,884.83	8,829.05
固定资产-电子设备	42,884.83	8,829.05

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

②设备概况

本次纳入评估范围的固定资产为电子设备。

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2020 年 5-11 月，分布于苏州华强房地产开发有限公司办公区内。

电子设备共计 10 项，主要为电脑、打印机及复印机等，均能正常使用。

③评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

资产评估专业人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

A、核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

B、资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票。

C、现场查点：资产评估专业人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日

申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息。

D、现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

④评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A、设备重置全价的确定

重置全价=购置价+运输费+设备基础费+安装调试费+前期费用+资金成本

设备购置价：向生产厂商或经销商询价、网上查询及价格指数调整等，并参考设备最新市场成交价格。

本次评估范围内电子设备不存在运输费、设备基础费、安装调试费、前期费及资金成本。以购置价确认重置全价。

B、综合成新率的确定

对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

C、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

⑤评估结果及分析

设备类资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	42,884.83	8,829.05	38,599.00	11,490.00	-9.99	30.14
固定资产-电子设备	42,884.83	8,829.05	38,599.00	11,490.00	-9.99	30.14

增减值分析：

电子设备原值减值主要是因为当前市场价格低于购置价格造成减值，净值增值主要是因为企业会计折旧年限短于评估经济寿命年限所致。

（3）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 161,733.75 元。核算内容为因坏账准备形成的递延所得税资产。对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

经过以上评估程序，递延所得税资产评估值 161,733.75 元。

（4）负债

①评估范围

本次评估范围内负债包括：应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

上述项目在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

科目名称	账面价值
短期借款	-
应付账款	200,651,396.19
合同负债	388,925,139.57

应付职工薪酬	-
应交税费	2,790,946.97
其他应付款	6,238,428,533.65
一年内到期的非流动负债	-
其他流动负债	35,003,262.43
流动负债合计	6,865,799,278.81
非流动负债合计	-
负债合计	6,865,799,278.81

②评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

资产评估专业人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，在此基础上安排了资产评估专业人员；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

A、核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

B、资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

C、现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

③评估方法

A、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为200,651,396.19元，主要为应付的工程款等。

资产评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，引用了本次专项审计机构的函证并进行核对；对于专审机构不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为200,651,396.19元。

B、合同负债

纳入评估范围的合同负债账面价值388,925,139.57元，核算内容为被评估单位按照合同预收的购房款等。

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的合同负债相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，合同负债评估值为388,925,139.57元。

C、应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值 2,790,946.97 元，为应交附加税、土地增值税等。

资产评估专业人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算计算无误。应交税费账面金额为企业未来待抵扣和需偿付的债务，以核实后的账面金额确认评估值。

经上述评估程序，应交税费评估值为 2,790,946.97 元。

D、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 6,238,428,533.65 元，为应付的定金、往来款、垫付款项等。

资产评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，资产评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 6,238,428,533.65 元。

E、其他流动负债

其他流动负债基准日账面值 35,003,262.43 元，均为被评估单位预收购房款的税款。资产评估专业人员了解、分析了负债的形成原因、账龄等情况，查阅了重要款项的合同等资料，以经核实的账面值 35,003,262.43 元确认为评估值。

④评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款	-	-	-	-
应付账款	200,651,396.19	200,651,396.19	-	-
合同负债	388,925,139.57	388,925,139.57	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	2,790,946.97	2,790,946.97	-	-
其他应付款	6,238,428,533.65	6,238,428,533.65	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	35,003,262.43	35,003,262.43	-	-
流动负债合计	6,865,799,278.81	6,865,799,278.81	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	6,865,799,278.81	6,865,799,278.81	-	-

综上，负债评估值 6,865,799,278.81 元，无评估增减值。

4、收益法评估情况

(1) 收益模型的选取

采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益的市场价值。

在收益模型中，需要进一步解释的事项如下：

①企业自由现金流量的计算

预测期企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金变动额

②加权平均资本成本的计算

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 WACC，计算公式为：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：W_e：权益资本结构比例；

W_d：付息债务资本结构比例；

K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

T：被评估单位适用的所得税率。

权益资本成本 K_e 按国际通常使用的 CAPM 模型进行计算，计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中：R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

R_c：企业特有风险调整系数。

③被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值是指企业的经营性资产价值。

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

FCFF_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

FCFF_{n+1}：详细预测期后的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n：预测期；

i：预测期第 i 年。

④非经营性、溢余资产的范围

在本模型中，非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产，相应的其他资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为

非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

⑤非经营性、溢余负债的范围

在本模型中，非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的其他负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

⑥股东全部权益的市场价值计算

股东全部权益的市场价值计算公式为：

股东全部权益的市场价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

(2) 收益年限的确定

苏州华强房地产开发有限公司属于房地产开发行业，考虑到未来取得储备土地的不确定性和目前开发项目的周期。最终，确定苏州华强房地产开发有限公司收益期为有限期，预测期为目前开发项目的开发及销售周期为 2025 年至 2027 年度。

(3) 未来收益的确定

①未来收益预测的收益主体、口径的确定

考虑收益预测的合理性，我们确定被评估单位收益期收益主体为被评估单位报表口径，收益口径为预测期的企业自由现金流量。

②收入的预测

对于评估基准日前已经签订合同的住宅和车位，根据合同价格计算基准日后现金流入；对于评估基准日尚未销售的住宅和车位，采用市场比较法确定其销售单价；根据被评估单位提供的开发项目的未来销售计划、未来销售面积确认销售收入。

通过以上计算，对苏州华强房地产开发有限公司未来收益期实现的收入进行估算。

③营业成本的预测

根据企业提供的投资预算及支出计划、评估基准日实际发生额确认未来开发成本支出现金流情况。

通过以上测算，对苏州华强房地产开发有限公司收益期营业成本项目进行估算。

④税金及附加的预测

对被评估单位预测期税金及附加的测算，税金及附加项目包括城建税、教育费附加、地方教育附加。城建税、教育费附加和地方教育附加税率分别为 **7%、3%和 2%**。

⑤销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。销售费用以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，管理费用以后续成本支出为计算基数。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将销售费用压缩到 **2%以内**。”本次评估根据该决策内容，对销售费用按照预计实现销售的价值值的 **2%**。

⑥管理费用的预测

依据房地产开发行业的平均水平取评估对象开发投入的 **2%**计算。

⑦土地增值税的预测

A、土地增值税汇算清缴

依据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级

超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%；

B、根据企业现执行的土地增值税预缴政策，普通住宅土地增值税预征率为 1.5%，非住宅土地增值税预征率为 3%。

⑧折旧与摊销的测算

苏州华强房地产开发有限公司未来收益期非现金支出项目为折旧。折旧项目的确定以预测收益期当年计入成本费用的金额确认。

⑨资本性支出的预测

被评估单位为房地产开发企业，主要实物资产为电子设备，产品未来去化周期为 3 年，实现产品交付后结束运营，属于非持续经营企业，故本次评估不考虑资本性支出。

⑩期末固定资产的回收

本次收益预测模型为有限年期，本次评估按照预测期末的固定资产的可回收价值确认期末固定资产的回收价值。

⑤营运资金增加额的估算

营运资金是随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金增加额指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金追加额。

根据房地产开发企业的特点，本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，故本次未来营运资金增加为零。

⑥所得税计算

A、企业汇算清缴

根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定销售利润。企业所得税税率为 25%。

B、根据企业现执行的企业所得税预缴政策，按 15%核定毛利率预交企业所得税。

（4）折现率的确定

在估算被评估单位预测期企业自由现金流量基础上，我们计算与其口径相一致的加权平均资本成本（WACC），具体计算公式如下：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

W_e ：权益资本结构比例；

W_d ：付息债务资本结构比例；

T——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

①权益资本成本（ K_e ）的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型（CAPM）确定。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

即：

其中： R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

R_c ：企业特有风险调整系数。

A、无风险收益率（ R_f ）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司采用剩余到期年限 3.04-4.96 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.3044%。

B、市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为 7.11%。

C、 β 的计算

β 反映一种股票与市场同向变动的幅度.在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得 β 指标值，本说明中样本 β 指标的取值来源于 iFinD 资讯平台。

被评估单位 β 指标值的确定以选取的样本自 iFinD 资讯平台取得的考虑财务杠杆的 β 指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的 β 指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的 β 指标值。

考虑财务杠杆的 β 指标值与不考虑财务杠杆的 β 指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/(D + E)] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/(D+E)：被评估单位的目标资本结构

证券简称	考虑 beta	D(万元)	E (万元)	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑 beta
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158
海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

数据来源：同花顺

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的 β 指标值为 0.3654。

取自身资本结构 261.94%作为被评估单位的目标资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数，最终确定企业 β 值为 1.0833。

D、企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 3.50%。

E、股权资本成本的计算

通过以上计算，依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

②付息债务资本成本

选用企业自身贷款利率，付息债务资本成本为 7.70%。

③加权平均资本成本的确定

通过上述指标的确定，计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%。

(5) 评估值测算过程与结果

根据以上估算，对被评估单位主营业务价值进行估算，2024 年至 2027 年具体估算结果为：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	90,214.42	146,863.90	103,229.56
现金流出	22,496.09	26,287.68	-17,592.64
开发成本	17,023.89	17,023.89	-
税金及附加	347.58	547.01	-804.18
管理费用	340.48	340.48	-
销售费用	1,605.93	2,741.02	1,928.37
土地增值税	1,198.46	2,065.33	-13,167.11
所得税	1,979.76	3,569.96	-5,549.72
加：折旧	0.81	0.81	0.81
加：摊销			
加：期末固定资产回收	-	-	0.19
企业自由净现金流量	67,719.15	120,577.03	120,823.21
折现期(年)	0.50	1.50	2.50
折现率	7.63%	7.63%	7.63%
折现系数	0.9639	0.8956	0.8321
企业自由现金流现值	65,274.69	107,985.29	100,534.78

(6) 非经营性、溢余资产、负债的评估

①非经营性、溢余资产价值的估算

2024 年 12 月 31 日，苏州华强房地产开发有限公司持有的非经营性、溢余资产包括溢余货币资金、预付账款、其他应收款，其他流动资产、递延所得税

资产等，经过评估其价值为 23,306.34 万元。

②非经营性、溢余负债价值的估算

被评估单位非经营性、溢余负债项目包括应付账款、应交税费、其他应付款、其他流动负债等，评估值为 647,687.41 万元。

③付息债务的估算

被评估单位不存在付息负债。

(7) 股东全部权益的市场价值确定

通过以上测算，根据公式股东全部权益的市场价值=主营业务价值+其他资产价值-其他负债价值-付息债务价值，最终计算被评估单位评估基准日股东全部权益的市场价值为-350,586.32 万元，具体见下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	90,214.42	146,863.90	103,229.56
现金流出	22,496.09	26,287.68	-17,592.64
开发成本	17,023.89	17,023.89	-
税金及附加	347.58	547.01	-804.18
管理费用	340.48	340.48	-
销售费用	1,605.93	2,741.02	1,928.37
土地增值税	1,198.46	2,065.33	-13,167.11
所得税	1,979.76	3,569.96	-5,549.72
加：折旧	0.81	0.81	0.81
加：摊销			
加：期末固定资产回收	-	-	0.19
企业自由净现金流量	67,719.15	120,577.03	120,823.21
折现率	0.50	1.50	2.50
折现年期	7.63%	7.63%	7.63%
折现系数	0.9639	0.8956	0.8321
经营价值	65,274.69	107,985.29	100,534.78
加：未纳入收入预测的资产价值			
溢余资产价值			-624,381.08
企业整体价值			
基准日付息债务			
企业股东全部权益价值			-350,586.32

5、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

(二) 华欣地产评估情况

1、评估基本情况

(1) 评估方法的选择

本次评估使用资产基础法及收益法。

(2) 评估结果

①资产基础法评估结果

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	104,925.08	102,951.90	-1,973.18	-1.88
非流动资产	9.62	9.07	-0.55	-5.76
固定资产	9.62	9.07	-0.55	-5.76
资产总计	104,934.70	102,960.97	-1,973.74	-1.88
流动负债	43,254.06	43,254.06		
非流动负债	11,944.82	11,944.82		
负债合计	55,198.88	55,198.88		
所有者权益	49,735.83	47,762.09	-1,973.74	-3.97

②收益法评估结果

资产评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算股东全部权益的评估价值为人民币 47,761.26 万元，较账面净资产-49,735.83 万元评估减值 1,974.57 万元，减值率为 3.97%。

③最终评估结果

根据国家相关规定，采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。本次评估采用收益法得出的评估结果是 47,761.26 万元，采用资产基础法得出的评估结果 47,762.09 万元，差异 0.83 万元，差异率 0.00%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：资产

基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

综合分析两种评估方法、评估结果和评估目的，资产基础法结果更能客观、全面的反映被评估单位的市场价值。因此本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津市华欣城市开发有限公司在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 47,762.09 万元。

（3）评估增减值分析

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津市华欣城市开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 104,934.70 万元，评估值 102,960.97 万元，减值额为 1,973.74 万元，减值率为 1.88%；负债账面价值为 55,198.88 万元，评估值 55,198.88 万元，无增减值；所有者权益账面值为 49,735.83 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 47,762.09 万元，减值额为 -1,973.74 万元，减值率为 3.97%。

评估增减值变动的原因主要为：

所有者权益评估减值额为 1,973.74 万元，减值率为 3.97%，其中：

①流动资产减值 1,973.18 万元，减值率为 1.88%，减值原因为：项目所在区域的房地产价格水平近年有所下降，导致评估减值。

②固定资产评估减值 0.55 万元，减值率 5.76%，减值原因为：电子设备减值主要是因为电子设备更新换代快，导致设备减值。

2、评估假设

本次对华欣地产的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

（1）流动资产

①货币资金

纳入评估范围的银行存款账面价值为 136,693,649.22 元，共有 5 个银行账户，均为人民币账户。

资产评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行

存款对账单进行核实，对银行存款进行了函证。在核对无误的基础上，以核实后的账面价值作为其评估值。

经上述评估程序，银行存款评估值为 136,693,649.22 元。

经采用上述评估方法对货币资金进行评估，货币资金评估值为 136,693,649.22 元，无增减值。

②预付款项

纳入评估范围的预付款项账面价值为 132,448,151.00 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付天津六建建筑工程有限公司的工程款。

资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，预付款项评估值为 132,448,151.00 元。

③其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 61,830.45 元，计提坏账准备 0.00 元，其他应收款净额为 61,830.45 元，核算内容为被评估单位代扣职工公积金、社保金等暂付款项。

在本次评估中，资产评估专业人员对于其他应收款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，资产评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

对于账龄较短，已回函证有充分理由能全部收回的，按账面值确认评估值。

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 0.00 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，其他应收款评估值为 61,830.45 元。

④存货

A、评估范围

纳入评估范围的存货实际为开发成本，账面余额为 778,917,907.78 元，计提减值准备 0.00 元，账面净额 778,917,907.78 元。

B、评估对象概况

（A）项目基本情况

2024 年 1 月，天津市华欣城市开发有限公司以总价 6.53 亿元通过摘牌方式取得津东丽沙（挂）2023-041 号地块，地上由天津华欣公司开发建设“美域东霖”项目。该项目于 2024 年 11 月正式开工建设，预计交付时间为 2026 年 12 月 31 日。项目位于天津市东丽区沙柳北路与成林道交口东北侧，其四至为：东至香兰路，南至程新道，西至沙柳北路，北至崂山道。

“美域东霖”项目规划总建筑面积为 115,312.86 m²，地上建筑面积 103,761.71 m²、地下建筑面积为 11,551.15 m²（760 个）。项目规划用途为住宅用房及配套商业用房，包括 19 幢商品房住宅及 1 幢配套商业、架空平台及地下车库。其中 1-8#住宅楼为 18 层，9#、11#、12#、14#、15#、17#、19#楼住宅楼为 11 层，10#、13#、16#、18#楼住宅楼为 7 层，设计住宅共 760 套，1 幢 1 层的配建商业。截至评估基准日，项目施工进度如下：

A.大区桩基全部施工完成，止水帷幕及拉森钢板桩全部施工完成；B.降水井施工完成，正进行大区降水施工；C.2#楼架空层主体浇筑完成，16、17#楼架空层主体浇筑完成。D.1#、3#楼地下墙支混凝土浇筑完成，进行回填土施工。E.5#楼地下墙支混凝土浇筑完成。F.7#、18#、19#楼基础混凝土浇筑完成。G.地库三、四区土方开挖完成，桩基截桩完成。H.实景示范区架空层主体混凝土浇筑完成，入口大堂主体施工完成。I.现场临时设施全部施工完成，塔吊已安装完成 9 台。

（B）项目权利情况

根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：1201002024B000014），2024 年 1 月，天津市华欣城市开发有限公司以总价 6.53 亿元通过摘牌方式取得津东丽沙（挂）2023-041 号地块。2024 年 9 月 27 日取得《不动产权证》（津（2024）东丽区不动产权第 0583746 号），权利人为天津市华欣城市开发有限公司。土地面积为 35697.3 m²，土地用途为城镇住宅用地、商服用地。城镇住宅用地使用年期 70 年，土地终止日期至 2094 年 9 月 25

日止；商服用地使用年期 40 年，土地终止日期至 2064 年 9 月 25 日止。

根据《建设工程规划许可证》（建字第 2024 东丽建证申字 0034 号）、《建设工程施工许可证》（编号：1201102024110806121），建设单位为天津市华欣城市开发有限公司。项目规划总建筑面积为 115,312.86 m²，地上建筑面积 103,761.71 m²、地下建筑面积 11,551.15 m²。2024 年 11 月，华欣公司取得《天津市房屋面积测算技术规范》，2#楼已完成测绘报告并于 2024 年 12 月 24 日取得《商品房销售许可证》（津住建房售许字[2024]第 185-001 号），2#楼总建筑面积 6,553.65 m²，包括普通住宅 6,473.10 m²，架空活动空间 80.55 m²。

截至基准日，上述规划可售用房均未销售。

（C）房屋交付标准如下：

a、主体部分

结构形式：钢筋混凝土剪力墙结构。

外檐形式：外墙外保温，外檐饰面为涂料，局部铝板装饰。

b、公共部分

架空层入户大堂：地面为瓷砖；墙面为瓷砖、局部涂料；顶棚为石膏板吊顶。

首层入户大堂、电梯厅：地面为瓷砖；墙面为瓷砖、局部涂料；顶棚为石膏板吊顶。

标准层电梯厅：地面为瓷砖；墙面为涂料；顶棚为石膏板吊顶。

楼梯间：地面为水泥砂浆；墙面为涂料；顶棚为涂料。

电梯：国产电梯。

c、室内部分

客厅、餐厅、卧室、厨房

地面：细石混凝土；墙面：腻子、保温砂浆（分户隔墙处）；顶棚：腻子。

卫生间

地面：防水涂料；墙面：水泥砂浆、防水涂料（淋浴区）；顶棚：腻子。

入户门：钢制三防门，电子锁。

外窗：断桥铝合金窗。

d、配套设施部分

电话、网络：预留接口。

电视：预留接口。

供暖系统：市政供暖，地采暖。

自来水：市政供水，一户一表。

燃气系统：市政燃气，一户一表。

供电系统：市政供电，一户一表。

门禁系统：可视对讲系统。

C、评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

（A）复核评估明细表：听取企业评估范围的情况介绍，了解预计开发项目的开、竣工年月和用途，对项目整体规划及内容进行核实，在此基础上对评估表格完善补齐。

（B）搜集资料：根据资产情况，收集国有土地使用权出让合同、建设工程规划许可证和其他相关文件。

（C）现场勘察：根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的座落位置、项目进展情况、投资情况、周边环境等进行了勘察。

（D）评估测算：资产评估专业人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项委评资产评估值，并编写评估说明。

D、评估方法

考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，为在建开发房地产项目，周边开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，故选用动态假设开发法确定开发项目评估值。

动态假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预

期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：

R_i：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入-后续开发成本支出-销售税金及附加-土地增值税-销售费用-管理费用-企业所得税

年销售收入现金流入：按照评估基准日当地同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，采用市场法测算，根据销售去化周期确定各年销售收入现金流入。

后续开发成本支出：根据企业提供并经资产评估专业人员核实的后续需要投入的开发成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施配套费、公共设施配套费、开发间接费等。

销售税金及附加：根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关附加税费包括城建税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。

销售费用：包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次参考同类房地产开发公司的销售费率（销售费用占销售收入的比例）确定。

管理费用：系为组织项目开发而发生的管理人员工资、固定资产折旧摊销等间接费用。本次参考同类房地产开发公司的管理费率（管理费用占开发成本的比例）确定。

企业所得税：根据项目的销售情况，销售金额扣减成本、税金、期间费用和的值确定应纳所得额。

r:折现率

n：后续房地产项目开发及销售所需的时间周期

E、评估计算过程

取得被评估单位提供的截至评估基准日项目可销售建筑面积、业态及销售情况。

(A) 销售收入现金流的预测

a、未来年度销售情况

(a) 销售单价

对于评估基准日尚未销售房产，采用市场比较法确定其销售单价。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式：

评估对象=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×实物因素修正×权益因素修正

(b) 土地成本可抵扣进项税

国家税务总局《关于发布<房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第四条：房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9%）

即：房地产业增值税计税销售额是扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额，即实行差额计征增值税，其直接结果是降低了增值税的计税基础——计税销售额。同时，文件规定土地出让价款可全额抵减销售收入后计算增值税，而非将土地价款纳入进项税抵扣范围。

(c) 销售收入的确定

根据被评估单位提供的开发项目的未来销售面积和销售单价测算销售收入。

b、后续开发支出

房地产开发支出主要包括土地成本、前期工程费、基础设施工程费、建筑安装工程费、公共配套设施费、开发间接费、资本化利息等。根据本项目的项目投资预算及支出计划、评估基准日实际发生额，合理预测后续开发成本支出。

c、销售费用、管理费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。销售费用以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，管理费用以后续成本支出为计算基数。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将销售费用压缩到 2% 以内。”本次评估根据该决策内容，对销售费用按照预计实现销售的价值值的 2%，管理费率为 2% 进行测算。

d、确定增值税金及附加

预缴增值税为销售收入的 3%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加税率分别为 7%，3%，2%，以实际缴纳的增值税税额计算。

e、土地增值税测算

土地增值税汇算清缴

依据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

- 增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；
- 增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；
- 增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；
- 增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%；

根据企业提供的预算资料，测算汇算清缴不需缴纳土地增值税。

f、所得税测算

企业所得税汇算清缴

根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定销售利润，企业所得税税率为 25%。

g、现金流净值

现金流净值=销售收入-后续开发成本-税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税-企业所得税

各年度现金流净值测算如下：

单位：万元			
项目	2025 年	2026 年	2027 年

项目	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	41,284.63	82,497.08	22,544.08
销售收入	39,630.01	79,398.59	21,716.77
土地成本可抵扣进项税	1,654.62	3,098.49	827.31
现金流出	17,429.39	37,767.28	7,081.96
开发成本	13,936.67	30,660.67	11,149.33
税金及附加	142.67	285.83	-191.63
管理费用	278.73	613.21	222.99
销售费用	792.60	1,587.97	434.34
土地增值税	792.60	1,642.14	-2,434.74
所得税	1,486.13	2,977.45	-2,098.33
开发项目净现金流量	23,855.23	44,729.81	15,462.12

（B）折现率

折现率又称报酬率，是投资回报与所投入资本的比率。本次评估考虑到开发项目是房地产开发企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是一致的，因此本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本(WACC)。

具体计算公式如下：

$$WACC = K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

KD——付息债务资本成本；

KE——权益

KE——权益资本成本；

D——付息债务价值；

E——权益价值；

V=D+E；

T——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

a、权益资本成本（KE）的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型（CAPM）确定。

即： $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$

其中：KE—权益资本成本；

RF—无风险收益率；

RM-RF—市场风险溢价；

β —Beta 系数；

α —企业特有风险。

（a）无风险收益率（RF）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司采用剩余到期年限 2.84-4.84 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.30%。

（b）市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为 7.11%。

（c） β 的计算

β 反映一种股票与市场同向变动的幅度.在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得 β 指标值，本说明中样本 β 指标的取值来源于 iFinD 资讯平台。

被评估单位 β 指标值的确定以选取的样本自 iFinD 资讯平台取得的考虑财务杠杆的 β 指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的 β 指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的 β 指标值。

考虑财务杠杆的 β 指标值与不考虑财务杠杆的 β 指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D / (D + E)] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

t: 被评估单位的所得税税率;

D/(D+E): 被评估单位的自身资本结构

证券简称	考虑 beta	D(万元)	E (万元)	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑 beta
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158
海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

数据来源: 同花顺

通过上述计算, 被评估单位综合不考虑财务杠杆的 β 指标值为 0.3654。

取被评估单位自身资本结构的平均值 261.94%作为资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式, 计算得出被评估单位的权益系统风险系数, 最终确定企业 β 值为 1.0833。

(d) 企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同, 同时考虑被评估单位自身经营风险, 考虑企业特有风险调整为 3.50%。

(e) 股权资本成本的计算

通过以上计算, 依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$, 计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

b、付息债务资本成本

选用企业自身贷款利率, 付息债务资本成本为 7.70%。

c、加权平均资本成本的确定

通过上述指标的确定, 计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%。

(C) 开发项目评估值的确定

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

根据公式:

将各年的现金流净值计算折现并累加即可得出评估对象的未售房产部分的

评估值 75,918.61 万元，具体见下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年
开发项目净现金流量	23,855.23	44,729.81	15,462.12
折现率	7.63%	7.63%	7.63%
折现年期	0.50	1.50	2.50
折现系数	0.96	0.90	0.83
折现现金流	22,994.13	40,058.72	12,865.77
加：			
以前年度预售款现金流入			-
开发成本评估值			75,918.61

F、评估结果

经过以上评估程序和测算过程，存货评估值为 759,186,100.00 元，减值额 19,731,807.78 元，减值率为 2.53%。

减值原因为：项目所在区域的房地产价格水平近年有所下降，导致评估减值。

⑤其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 1,129,258.01 元，核算内容为应交个人所得税和待抵扣进项税。

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，资产评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 1,129,258.01 元。

⑥评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	136,693,649.22	136,693,649.22		-
应收账款合计	-	-		
减：坏账准备	-	-		

应收账款净额	-	-		
预付款项	132,448,151.00	132,448,151.00		
其他应收款合计	61,830.45			
减：坏账准备	-	-		
其他应收款净额	61,830.45	61,830.45		
存货余额	778,917,907.78			
减：存货跌价准备	-	-		
存货价值	778,917,907.78	759,093,900.00	-19,824,007.78	-2.55
其他流动资产	1,129,258.01	1,129,258.01		
流动资产合计	1,049,250,796.46	1,029,426,788.68	-19,824,007.78	-1.89

评估结果增减值分析：

流动资产评估值为 1,029,426,788.68 元，评估减值额 19,824,007.78 元，减值率 1.89%。减值原因为：项目所在区域的房地产价格水平近年有所下降，导致评估减值。

（2）设备类固定资产

①评估范围

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。

资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元		
项目	账面原值	账面净值
固定资产-电子设备	103,592.36	96,237.86

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

②设备概况

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2024 年 6-9 月，分布于天津市华欣城市开发有限公司办公区和食堂内。

电子设备共计 23 项，主要为电脑、彩色复印综合一体机等办公设备，低温操作台、燃油设备、单层烤箱等食堂用设备，购置于 2024 年 6-9 月。截至评估基准日，电子设备均正常使用中，能够满足办公的需要。

③评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

资产评估专业人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

A、核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

B、资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票。

C、现场查点：资产评估专业人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息。

D、现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

④评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A、设备重置全价的确定：

重置全价=购置价+运输费+设备基础费+安装调试费+前期费用+资金成本

设备购置价：向生产厂商或经销商询价、网上查询及价格指数调整等，并参考设备最新市场成交价格。

本次评估范围内机器设备为食堂用设备、电子设备为办公设备，不存在运输费、设备基础费、安装调试费、前期费及资金成本。以购置价确认重置全价。

B、综合成新率的确定

对于食堂用设备、办公设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

C、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

⑤评估结果及分析

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-电子设备	103,592.36	96,237.86	97,750.00	90,690.00	-5.64	-5.76

增减值分析：

电子设备减值主要是因为电子设备更新换代快，导致设备减值。

(3) 负债

①评估范围

本次评估范围内负债包括：应付账款、应付职工薪酬、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款。

上述项目在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

科目名称	账面价值
短期借款	-
应付账款	36,409,045.10

科目名称	账面价值
短期借款	-
合同负债	-
应付职工薪酬	683,719.99
应交税费	-
其他应付款	382,447,857.99
一年内到期的非流动负债	13,000,000.00
其他流动负债	-
流动负债合计	432,540,623.08
长期借款	119,448,151.00
非流动负债合计	119,448,151.00
负债合计	551,988,774.08

②评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

资产评估专业人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，在此基础上安排了资产评估专业人员；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

A、核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

B、资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

C、现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方

法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

③评估方法

A、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为**36,409,045.10**元，主要为应付的工程款、设备款等。

资产评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，引用了本次专项审计机构的函证并进行核对；对于专审机构不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为**36,409,045.10**元。

B、应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值为**683,719.99**元，主要为工资、社会保险费等。

资产评估专业人员了解企业的工资制度，对应付职工薪酬账面值进行了核实，查看账簿记录、抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性。

经以上评估程序，应付职工薪酬评估值为**683,719.99**元。

C、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为**382,447,857.99**元，为应付的意向金、关联方往来款等。

资产评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，资产评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值**382,447,857.99**元。

D、一年内到期的非流动负债

纳入评估范围的一年内到期的非流动负债账面价值为**13,000,000.00**元，核算内容为被评估单位应付中国建设银行股份有限公司天津和平支行的抵押贷款。

资产评估专业人员在核实放款单位、金额、利率、期限和利息等事项的基础上，经查阅一年内到期的非流动负债的借款合同、评估基准日最近一期的结息证明等资料，借款事项真实，放款单位、金额、期限和利率等无误，至评估基准日一年内到期的非流动负债账面值为企业基准日后需实际偿还的借款额，

以核实后账面值作为评估值。

经上述评估程序，一年内到期的非流动负债评估值为 13,000,000.00 元。

E、长期借款

纳入评估范围的长期借款的账面值为 119,448,151.00 元，为中国建设银行股份有限公司天津和平支行的抵押贷款。

资产评估专业人员查看了有关明细账、借款合同及保证合同、质押合同，核实借款的账面值、期限、利率，并对提供借款银行进行了函证，同时通过查看记账凭证核实借款利息支付情况，并核对预提的借款利息，以证实其完整性。

经核实企业长期借款账面金额为企业实际需要承担的负债，记录完整，以核实后账面值 119,448,151.00 元作为评估值。

④评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：元				
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款	-	-	-	-
应付账款	36,409,045.10	36,409,045.10	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	683,719.99	683,719.99	-	-
应交税费	-	-	-	-
其他应付款	382,447,857.99	382,447,857.99	-	-
一年内到期的非流动负债	13,000,000.00	13,000,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	432,540,623.08	432,540,623.08	-	-
长期借款	119,448,151.00	119,448,151.00	-	-
非流动负债合计	119,448,151.00	119,448,151.00	-	-
负债合计	551,988,774.08	551,988,774.08	-	-

综上，负债评估值 551,988,774.08 元，无评估增减值。

4、收益法评估情况

(1) 收益模型的选择

采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益的市场价值。

在收益模型中，需要进一步解释的事项如下：

①企业自由现金流量的计算

预测期企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金变动额

②加权平均资本成本的计算

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 WACC，计算公式为：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：W_e：权益资本结构比例；

W_d：付息债务资本结构比例；

K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

T：被评估单位适用的所得税率。

权益资本成本 K_e 按国际通常使用的 CAPM 模型进行计算，计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中：R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

R_c：企业特有风险调整系数。

③被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值是指企业的经营性资产价值。

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

FCFF_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

FCFF_{n+1}：详细预测期后的企业自由现金流量；

r: 折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);

n: 预测期;

i: 预测期第 i 年。

④非经营性、溢余资产的范围

在本模型中, 非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产, 相应的其他资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类, 一类为经营性资产, 第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产, 其进一步划分为有效资产和无效资产, 有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产, 无效资产又称为溢余资产, 指为经营目的所持有, 但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。溢余资产和非经营性资产定义具体如下:

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期, 与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析, 并进一步对企业经营状况进行了解, 判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产, 如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础, 采用不同的评估方法确定其价值。

⑤非经营性、溢余负债的范围

在本模型中, 非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等, 相应的其他负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

⑥股东全部权益的市场价值计算

股东全部权益的市场价值计算公式为:

股东全部权益的市场价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

(2) 收益年限的确定

天津市华欣城市开发有限公司属于房地产开发行业，考虑到未来取得储备土地的不确定性和目前开发项目的周期。最终，我们确定天津市华欣城市开发有限公司收益期为有限期，预测期为目前开发项目的开发及销售周期为 2025 年至 2027 年度。

（3）未来收益的确定

①未来收益预测的收益主体、口径的确定

考虑收益预测的合理性，我们确定被评估单位收益期收益主体为被评估单位报表口径，收益口径为预测期的企业自由现金流量。

②收入的预测

对于评估基准日尚未销售的住宅、商业、车位，采用市场比较法确定其销售单价。

③营业成本的预测

根据企业提供的投资预算及支出计划、评估基准日实际发生额确认未来开发成本支出现金流情况。

④税金及附加的预测

对被评估单位预测期税金及附加的测算，税金及附加项目包括城建税、教育费附加、地方教育附加。城建税、教育费附加和地方教育附加税率分别为 7%、3%和 2%。

⑤销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。销售费用以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，管理费用以后续成本支出为计算基数。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将销售费用压缩到 2%以内。”本次评估根据该决策内容，对销售费用按照预计实现销售的价值 2%进行测算。

⑥管理费用的预测

依据房地产开发行业的平均水平取评估对象开发投入的 2%计算。

⑦土地增值税的预测

A、土地增值税汇算清缴

依据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问

题的通知》（财税[2016]43号）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

B、根据企业现执行的土地增值税预缴政策，普通住宅土地增值税预征率为 2%，非住宅土地增值税预征率为 3%。

⑧折旧与摊销的测算

天津市华欣城市开发有限公司未来收益期非现金支出项目为折旧。折旧项目的确定以预测收益期当年计入成本费用的金额确认。

⑨资本性支出的预测

被评估单位为房地产开发企业，主要实物资产为电子设备，产品未来去化周期为 3 年，实现产品交付后结束运营，属于非持续经营企业，故本次评估不考虑资本性支出。

⑩期末固定资产的回收

本次收益预测模型为有限年期，本次评估按照预测期末的固定资产的可回收价值确认期末固定资产的回收价值。

⑪营运资金增加额的估算

营运资金是随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金增加额指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金追加额。

根据房地产开发企业的特点，本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，故本次未来营运资金增加为零。

⑫所得税计算

A、企业汇算清缴

根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定销售利润。企业所得税税率为 25%。

B、根据企业现执行的企业所得税预缴政策，按 15%核定毛利率预交企业所得税。

(4) 折现率的确定

在估算被评估单位预测期企业自由现金流量基础上，我们计算与其口径相一致的加权平均资本成本（WACC），具体计算公式如下：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

W_e ：权益资本结构比例；

W_d ：付息债务资本结构比例；

T——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

①权益资本成本（ K_e ）的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型（CAPM）确定。

即：
$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中： R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

R_c ：企业特有风险调整系数。

A、无风险收益率（ R_f ）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司采用剩余到期年限 3.04-4.96 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.30%。

B、市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为 7.11%。

C、 β 的计算

β 反映一种股票与市场同向变动的幅度。在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得 β 指标值，本说明中样本 β 指标的取值来源于 iFinD 资讯平台。

被评估单位 β 指标值的确定以选取的样本自 iFinD 资讯平台取得的考虑财务杠杆的 β 指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的 β 指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的 β 指标值。

考虑财务杠杆的 β 指标值与不考虑财务杠杆的 β 指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/(D + E)] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/(D+E)：被评估单位的目标资本结构

证券简称	考虑 beta	D(万元)	E (万元)	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑 beta
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158
海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

数据来源：同花顺

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的 β 指标值为 0.3654。

取被评估单位自身资本结构的平均值 261.94%作为资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数，最终确定企业 β 值为 1.0833。

D、企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 3.50%。

E、股权资本成本的计算

通过以上计算，依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

②付息债务资本成本

选用母公司合并口径自身贷款利率，付息债务资本成本为 7.70%。

③加权平均资本成本的确定

通过上述指标的确定，计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%。

(5) 评估值测算过程与结果

根据以上估算，对被评估单位主营业务价值进行估算，2025 年至 2027 年具体估算结果为：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	41,284.63	82,497.08	22,544.08
销售收入	39,630.01	79,398.59	21,716.77
土地成本可抵扣进项税	1,654.62	3,098.49	827.31
现金流出	17,429.39	37,767.28	7,081.96
开发成本	13,936.67	30,660.67	11,149.33
税金及附加	142.67	285.83	-191.63
管理费用	278.73	613.21	222.99
销售费用	792.60	1,587.97	434.34
土地增值税	792.60	1,642.14	-2,434.74
所得税	1,486.13	2,977.45	-2,098.33
加：折旧	1.97	1.97	1.97
加：摊销			
加：期末固定资产回收			3.52
企业自由净现金流量	23,855.23	44,729.81	15,462.12
折现期(年)	7.63%	7.63%	7.63%
折现率	0.50	1.50	2.50
折现系数	0.96	0.90	0.83

企业自由现金流现值	22,994.13	40,058.72	12,865.77
-----------	-----------	-----------	-----------

(6) 非经营性、溢余资产、负债的评估

①非经营性、溢余资产价值的估算

2024 年 12 月 31 日，天津市华欣城市开发有限公司持有的非经营性、溢余资产包括溢余货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产等，经过评估其价值为 27,033.29 万元。

②非经营性、溢余负债价值的估算

被评估单位非经营性、溢余负债项目包括应付账款、应付职工薪酬、其他应付款等，评估值为 41,954.06 万元。

③付息债务的估算

被评估单位付息负债包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款，评估值为 13,244.82 万元。

(7) 股东全部权益的市场价值确定

通过以上测算，根据公式股东全部权益的市场价值=主营业务价值+其他资产价值-其他负债价值-付息债务价值，最终计算被评估单位评估基准日股东全部权益的市场价值为 47,761.26 万元，具体见下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	41,284.63	82,497.08	22,544.08
销售收入	39,630.01	79,398.59	21,716.77
土地成本可抵扣进项税	1,654.62	3,098.49	827.31
现金流出	17,429.39	37,767.28	7,081.96
开发成本	13,936.67	30,660.67	11,149.33
税金及附加	142.67	285.83	-191.63
管理费用	278.73	613.21	222.99
销售费用	792.60	1,587.97	434.34
土地增值税	792.60	1,642.14	-2,434.74
所得税	1,486.13	2,977.45	-2,098.33
加：折旧	1.97	1.97	1.97

项目	2025 年	2026 年	2027 年
加：摊销			
加：期末固定资产回收			3.52
企业自由净现金流量	23,855.23	44,729.81	15,462.12
折现率	7.63%	7.63%	7.63%
折现年期	0.50	1.50	2.50
折现系数	0.96	0.90	0.83
经营价值	22,994.13	40,058.72	12,865.77
经营价值	75,926.84		
加：未纳入收入预测的资产价值			
溢余资产价值	-14,920.77		
企业整体价值	61,006.07		
基准日付息债务	13,244.82		
企业股东全部权益价值	47,761.26		

5、可能影响评估工作的重大事项说明

评估范围内资产的抵押、质押、担保情况：

（1）股权质押事项

出质人	质权人	质押股权公司	股权出质数额
天津津投城市开发股份有限公司	天津国有资本投资运营有限公司	天津市华欣城市开发有限公司	50000 万元

（2）资产抵押事项

银行名称	发生日期	到期日	年利率%	借款方式	借款合同号	担保合同号	抵押物名称
中国建设银行股份有限公司天津和平支行	2024/12/31	2028/12/30	3.40 %	抵押贷款	HTZ120610000 XMRZ2024N005	HTC120610000 YBDB2024N01D	沙柳北路项目用地 35697.3 平方米

（三）海景实业评估情况

1、评估基本情况

（1）评估方法的选择

资产基础法、收益法。

（2）评估结果

采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津海景实业有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 374,848.30 万元，评估值 279,599.62 万元，减值额为 95,248.68 万元，减值率为 25.41%；负债账面价值为 203,767.19 万元，评估值 203,767.19 万元，无增减值；所有者权益账面值为 171,081.11 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 75,832.43 万元，减值额为 95,248.68 万元，减值率为 55.67%。具体各类资产及负债的评估结果见下表：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	351,802.91	351,263.89	-539.02	-0.15
非流动资产	23,045.39	-71,666.86	-94,712.25	-410.98
其中：长期股权投资	10,000.00	-99,368.49	-109,368.49	-1,093.68
投资性房地产	12,812.14	24,894.65	12,082.51	94.31
固定资产	213.16	2,786.89	2,573.73	1,207.40
递延所得税资产	20.09	20.09		
资产总计	374,848.30	279,597.03	-95,251.27	-25.41
流动负债	203,767.19	203,767.19		
非流动负债				
负债总计	203,767.19	203,767.19		
所有者权益	171,081.11	75,829.84	-95,251.27	-55.68

(3) 评估增减值分析

A、存货减值 539.02 万元，减值率为 0.26%，减值原因为：D 地块所在地区的写字楼、车位、公寓、商业等类型房产的价格有所波动。

B、长期股权投资减值 109,365.90 万元，减值率 1,093.66%，减值原因为：本次对长期股权投资单位采用资产基础法评估，净资产评估减值导致长期股权投资减值。

C、投资性房地产增值 12,082.51 万元，增值率 94.31%，增值原因为：企业对投资性房地产采用成本模式计量计提折旧，本次评估采用市场法导致评估增值。

D、固定资产评估增值 2,573.73 万元，增值率 1,207.40 %，增值原因为：

企业对固定资产-房屋建筑物采用成本模式计量计提折旧，本次评估采用市场法导致评估增值。

2、评估假设

本次对海景实业的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

(1) 流动资产

本次评估范围内流动资产包括：货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产。

①货币资金-银行存款

纳入评估范围的银行存款账面价值为 65,372,681.62 元，共有 13 个银行账户，均为人民币账户。

资产评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行存款对账单进行核实，对银行存款进行了函证。在核对无误的基础上，以核实后的账面价值作为其评估值。

经上述评估程序，银行存款评估值为 65,372,681.62 元。

经采用上述评估方法对货币资金进行评估，货币资金评估值为 65,372,681.62 元，无增减值。

②其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 1,199,113,438.69 元，计提坏账准备 803,653.33 元，其他应收款净额为 1,198,309,785.36 元，核算内容为被评估单位各种应收及暂付款项。

经过评估，纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 803,653.33 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，其他应收款评估值为 1,198,309,785.36 元。

③存货

纳入评估范围的存货账面余额为 2,087,814,607.94 元，未计提减值准备，账面净额 2,087,814,607.94 元。其中：开发产品账面余额为 252,060,266.48 元，未计提减值准备，账面净额 252,060,266.48 元；开发成本账面余额为

1,835,754,341.46 元，未计提减值准备，账面净额 1,835,754,341.46 元。

存货包括开发产品和开发成本。其中开发产品为天津湾项目 A 地块 2 号写字楼、B3 地块海景雅苑地下车位、C 地块海景文苑公寓及商业、D 地块津都湾广场 4/5 号楼的尾盘，开发成本为 D 地块津都湾广场（除 4/5 号楼）项目。

A、评估方法

考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，为在建开发房地产项目，周边开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，故选用动态假设开发法确定开发项目评估值。

动态假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：

Ri：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入-后续开发成本支出-销售税金及附加-土地增值税-销售费用-管理费用-企业所得税

年销售收入现金流入：按照评估基准日当地同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，采用市场法测算，根据销售去化周期确定各年销售收入现金流入。

后续开发成本支出：根据企业提供并经资产评估专业人员核实的后续需要投入的开发成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施配套费、公共设施配套费、开发间接费等。

销售税金及附加：根据国家和地方的现行税法和相关规定，房地产销售需交纳的相关附加税费包括城建税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让

房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。

销售费用：包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次参考同类房地产开发公司的销售费率（销售费用占销售收入的比例）确定。

管理费用：系为组织项目开发而发生的管理人员工资、固定资产折旧摊销等间接费用。本次参考同类房地产开发公司的管理费（管理费用占开发成本的比例）确定。

企业所得税：根据项目的销售情况，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额。

i: 折现率

n: 后续房地产项目开发所需的时间周期

评估范围内的 D 地块 1 号楼、2 号楼为停工状态，未来无投资规划，本次评估采用基准地价系数修正法对土地进行评估，对地块上的工程费用按照核实后的账面值确认并考虑合理工期内的资金成本。由于未开发土地的市场价值有波动，在本次评估目的下考虑扣除税金及附加、土地增值税、所得税、销售管理费用等。

折现率又称报酬率，是投资回报与所投入资本的比率。本次评估考虑到开发项目是房地产开发企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是一致的，因此本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本(WACC)。

具体计算公式如下：

$$WACC = K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

KD——付息债务资本成本；

KE——权益资本成本；

D——付息债务价值；

E——权益价值；

$V=D+E$ ；

T——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

权益资本成本（KE）的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型（CAPM）确定。

即： $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$

其中：KE——权益资本成本；

RF——无风险收益率；

RM-RF——市场风险溢价；

β ——Beta 系数；

α ——企业特有风险。

无风险收益率（RF）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司采用剩余到期年限 3-5 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.30%。

市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算

数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为 7.11%。

β的计算

β反映一种股票与市场同向变动的幅度.在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得β指标值，本说明中样本β指标的取值来源于 iFinD 资讯平台。

被评估单位β指标值的确定以选取的样本自 iFinD 资讯平台取得的考虑财务杠杆的β指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的β指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的β指标值。

考虑财务杠杆的β指标值与不考虑财务杠杆的β指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D / (D + E)] \times \beta_U$$

式中：βL：有财务杠杆的 Beta；

βU：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/(D+E)：被评估单位的目标资本结构

证券简称	考虑财务杠杆的 BETA	D(万元)	E (万元)	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑财务杠杆的 BETA
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158
海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

数据来源：同花顺

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的β指标值为 0.3654。

取企业所在集团（合并口径）的自身资本结构 261.94%作为被评估单位的目标资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数，最终确定企业β值为 1.0832。

企业特有风险的调整：由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 3.5%。

股权资本成本的计算：通过以上计算，依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

付息债务资本成本：依据企业所在集团（合并口径）的债务实际利率，付息债务资本成本取值为 7.70%。

加权平均资本成本的确定：通过上述指标的确定，计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%。

开发项目评估值的确定

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

根据公式：

将各年的现金流净值计算折现并累加即可得出评估对象的未售房产部分的评估值 3,087.94 万元，具体见下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
开发项目净现金流量	270.93	625.47	625.47	625.47	625.47	625.47
折现率	7.63%	7.63%	7.63%	7.63%	7.63%	7.63%
折现年期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50
折现系数	0.9639	0.8956	0.8321	0.7731	0.7183	0.6674
折现现金流	261.15	560.15	520.44	483.55	449.27	417.42
加：						
以前年度预售款现金流入	395.95					
开发成本评估值	3,087.94					

B、评估结果

经过以上评估程序和测算过程，存货评估值为 2,082,680,800.00 元，减值-5,390,207.94 元，减值率为 0.26%。具体各项目增减值情况如下：

单位：元

序号	科目名称	项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	开发产品	B 地块 3 号楼	3,508,867.05	3,420,500.00	-88,367.05	-2.52
2	开发产品	A 地块 2 号楼	26,035,598.65	30,879,400.00	4,843,801.35	18.60
3	开发产品	C 地块	165,926,496.16	208,059,100.00	42,132,603.84	46.97

序号	科目名称	项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4	开发产品	D 地块 4/5 号楼	56,589,304.62	1,206,232,200.00	-215,281,894.36	-15.14
5	开发成本	D 地块（除 1/2/4/5 号楼）	1,364,924,789.74			
6	开发成本	D 地块 1 号楼	335,807,083.99	415,544,100.00	79,737,016.01	23.74
7	开发成本	D 地块 2 号楼	135,022,467.73	218,289,100.00	83,266,632.27	61.67

增减值原因分析：

B 地块 3 号楼、A 地块 2 号楼、D 地块（除 1/2 号楼）增减值原因为：所在地区的写字楼、车位、公寓、商业等类型房产的价格有所波动；

C 地块增值原因为：历史年度预缴土地增值税金额较大，按照核定征收模式测算未来汇算清缴退回一定金额，导致评估增值；

D 地块 1/2 号楼增值原因为：该地块拿地时间为 2004 年，距离评估基准日久远，所在地区的基准地价有所上涨。

③其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 166,531,998.21 元，核算内容为预交的税款。

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，资产评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 166,531,998.21 元。

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	65,372,681.62	65,372,681.62		-
其他应收款合计	1,199,113,438.69			
减：坏账准备	803,653.33			
其他应收款净额	1,198,309,785.36	1,198,309,785.36		
存货余额	2,087,814,607.94			

减：存货跌价准备				
存货价值	2,087,814,607.94	2,082,424,400.00	-5,390,207.94	-0.26
其他流动资产	166,531,998.21	166,531,998.21		
流动资产合计	3,518,029,073.13	3,512,638,865.19	-5,390,207.94	-0.15

评估结果增减值分析：

流动资产评估值为 3,512,638,865.19 元，评估减值 5,390,207.94 元，减值率 0.15%。减值原因为：D 地块所在地区的写字楼、车位、公寓、商业等类型房产的价格有所波动。

（2）长期股权投资

①评估范围

纳入评估范围的长期股权投资账面余额 100,000,000.00 元，未计提减值准备，长期股权投资账面价值 100,000,000.00 元，核算内容全部为对外投资项目。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本	账面价值
1	天津榮泰房地产有限公司	2017-07	100%	100,000,000.00	100,000,000.00
	合计			100,000,000.00	100,000,000.00
	减：长期股权投资减值准备				
	长期股权投资账面净额			100,000,000.00	100,000,000.00

天津榮泰房地产有限公司评估基准日财务状况如下：

A、资产及负债状况

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日
流动资产	24,930.94
非流动资产	7.86
其中：	
固定资产	3.31
递延所得税资产	4.54
资产总计	24,938.79
流动负债	122,880.44
非流动负债	

负债合计	122,880.44
所有者权益	-97,941.65

B、损益状况

单位：万元

项目	2024 年度
一、营业收入	14,168.38
减：营业成本	14,767.21
税金及附加	85.15
销售费用	845.14
管理费用	56.38
研发费用	
财务费用	-3.15
加：公允价值变动收益	
投资收益	
信用减值损失	-8.73
资产减值损失	-1,949.35
二、营业利润	-3,540.43
加：营业外收入	
减：营业外支出	
三、利润总额	-3,540.43
减：所得税费用	-2.18
四、净利润	-3,538.25

C、评估方法

资产评估专业人员对被评估单位的长期股权投资实施了必要的清查程序，收集了相关法律文件，了解了投资情况，并抽取部分凭证进行验证。在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上，根据投资比例、权益核算方法以及被投资单位的经营状况对长期投资采用相应的评估方法：

对投资比例在 50%以上的，评估时采用整体评估的方法，即对被投资单位进行整体评估，采用资产基础法，以其评估后的股东全部权益的市场价值和股权比例，确定该项长期投资的评估值。

D、评估结果

按照上述评估方法，长期股权投资投资成本 100,000,000.00 元、账面价值 100,000,000.00 元，评估值-993,684,902.31 元，评估减值 1,093,684,902.31 元，减值率 1,093.68%。

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值	评估价值	增值率%
1	天津榮泰房地产有限公司	2017/04	100%	100,000,000.00	-993,684,902.31	-1,093.68
合计				100,000,000.00	-993,684,902.31	-1,093.68
减：长期股权投资减值准备						
长期股权投资账面净额				100,000,000.00	-993,684,902.31	-1,093.68

(3) 投资性房地产

①评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产，评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面价值			
	原值	净值	减值准备	净额
投资性房地产（采用成本模式计量）	216,168,117.45	128,121,380.87	-	128,121,380.87

纳入评估范围的投资性房地产基本概况如下：

纳入评估范围内的投资性房地产规划用途为商业和车位。

至评估基准日投资性房地产维护保养正常，可正常使用。纳入评估范围内的投资性房地产主要用于底商经营和车位。

A、建筑物实物状况

投资性房地产位于天津市河西区陈塘庄街道，包括商业房产和地下车位，商业房产建筑面积合计 14,363.99 平方米，地下车位共计 489 个。

结构部分：主体结构为钢混结构；地基基础有较好承载能力；承重构件为现浇柱、梁，基础完好；非承重墙为实砌砖墙；防水、防腐、隔热、保温层完好；落水管排水，排水基本畅通。

装饰部分：外墙局部刷防水涂料，局部贴石材，内墙面抹灰，涂乳胶漆，贴石材；屋面为百叶窗；窗户为铝合金窗，入户门为玻璃门，商铺为玻璃门；公共部分地面铺石材、柱面贴石材、顶棚为石膏造型吊灯。

设备部分：未配备电梯；安装闭路电视监视系统、自动报警系统，烟感探测装置、自动喷淋系统、应急照明系统、消防广播系统等消防设备设施，暗设水电，设备、线路照明装置完好，使用正常，物业维护良好。

B、土地实物状况

评估对象房地产位于天津市河西区陈塘庄街道。

土地形状：评估对象房地产所在土地形状为开放多边形，形状较规则。

地形：地形为平地。

地势：地势与相邻土地一致，自然排水状况较好。

地质：地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。

土地开发程度：土地开发程度为宗地外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气)及宗地内场地平整。

C、权益状况

评估对象均已取得《不动产权证书》或《房地证》，证载情况如下：

序号	不动产权证号	证载权利人	房屋名称	结构	建成年 月	计量 单位	建筑面积 (m ²)	车位数量 (个)
1	津(2022)河西区不动产权第1193273号	天津海景实业有限公司	E地块南楼地上	钢混	2010/12	m2	1,380.61	
2	津(2022)河西区不动产权第1193273号	天津海景实业有限公司	E地块南楼地下	钢混	2010/12	m2	1,623.99	
3	津(2022)河西区不动产权第1193323号	天津海景实业有限公司	E地块地下车库	钢混	2010/12	m2	3,500.00	134.00
4	津(2022)河西区不动产权第1193323号	天津海景实业有限公司	E地块地下商业 (不含设备间)	钢混	2010/12	m2	2,600.00	
5	津(2022)河西区不动产权第1193323号	天津海景实业有限公司	E地块地下商业 (设备间)	钢混	2010/12	m2	4,033.26	
6	津(2022)河西区不动产权第1193323号	天津海景实业有限公司	E地块北楼地上 车位	钢混	2010/12	m2	1,069.47	60.00
7	津(2022)河西区不动产权第1193323号	天津海景实业有限公司	E地块北楼地上 商业	钢混	2010/12	m2	3,721.00	
8	津(2022)河西区不动产权第1193272号	天津海景实业有限公司	E地块游艇码头	钢混	2010/12	m2	935.66	
9	津字第103011202984号	天津海景实业有限公司	B3商业地下车库	钢混	2011/12	m2	8,898.63	175.00
10	津字第103051354028号	天津海景实业有限公司	A2地下车库	钢混	2012/07	m2	7,241.60	120.00

至评估基准日部分已对外出租。根据被评估单位提供的不动产权证及其他

资料，评估对象中投资性房地产未设立抵押他项权利。

②评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。资产评估师应当根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，恰当选择评估方法。

根据评估准则的相关要求，对投资性房地产进行评估，评估方法原则上主要采用收益法或市场法进行评估，资产评估师运用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。由于当地房地产存在租售比倒挂，同时市场租赁空置率较高，未来租金收益不能体现待估房产价值，因此不适合采用收益法。故本次根据待估房地产的实际情况及特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用市场法评估。

市场法是指根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法。

基本计算公式： $P=P'\times A\times B\times C\times D$

式中：P——被估房地产评估价值；

P'——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

投资性房地产评估结果如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产（采用成本模式计量）	128,121,380.87	248,946,490.00	120,825,109.13	94.31

投资性房地产评估值为 248,946,490.00 元，评估增值 120,825,109.13 元，增值率 94.31%。增值原因为：企业在账面上计提了资产的折旧和减值准备，本次

评估按照市场法评估，因此增值。

（4）房屋建筑物类固定资产

①评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括：房屋建筑物共计 5 项。房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	4,062,940.93	1,608,182.19
固定资产-房屋建筑物	4,062,940.93	1,608,182.19

②评估方法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。根据资产评估专业人员调查，委估房产所在区域近期与委估房产同规模类似房地产出售实例较多，可以采用市场法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。由于待估房产出租空置率较高，当地房地产存在租售比例挂，未来租金收益不能体现待估房产价值，因此不适合采用收益法。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。成本法通常适用于那些没有交易实例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况。本次评估对象可收集市场案例，根据本次评估目的和评估对象的状况特点，评估范围内的房地产规划用途为非居住，而成本法计算则是建设项目中各项成本的累加，无法更好的反映其公允价值，故不选用成本法进行评估。

综上，根据本次评估目的、评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用市场法进行评估。

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日的房地产价值。

运用市场法求取评估对象的房地产价值，基本公式如下：

房地产价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数

×不动产状况调整系数

$$= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \\ \times \frac{\text{评估对象区位状况指数} \times \text{评估对象实物状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数} \times \text{可比实例实物状况指数}} \\ \times \frac{\text{评估对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}$$

运用市场法按下列基本步骤进行：

I、搜集交易实例的有关资料；

II、选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个或以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是评估对象的类似房地产；b 成交日期与评估基准日相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

III、建立价格可比基础；

IV、进行交易情况修正；

V、进行市场状况调整；

VI、进行房地产状况调整，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

VII 计算比较价值；

进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时应符合以下规定：

第一：分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对

可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 30%;

第二：经过修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价和最低价的比值不宜大于 1.2;

第三：当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例;

第四：当因评估对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应进行说明并陈述理由。

评估结果确定：

经过资产评估专业人员采用市场法进行测算得出评估对象的房地产价值。
故本次评估采用市场法结果；

房地产评估值=面积×单价

=130.74×40,520.00 元/平方米

=5,297,600.00 元（百位取整）

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	4,062,940.93	1,608,182.19	25,524,400.00	25,524,400.00	528.22	1,487.16
合计	4,062,940.93	1,608,182.19	25,524,400.00	25,524,400.00	528.22	1,487.16

房屋建筑物评估增值是由于商业房地产市场价格上涨导致。

（4）设备类固定资产

①评估范围

纳入评估范围的设备类资产为车辆及电子设备。资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

项目	账面原值	账面净值
设备类合计	10,267,997.22	523,441.84
固定资产-车辆	1,901,677.13	57,050.32
固定资产-电子设备	8,366,320.09	466,391.52

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

本次纳入评估范围的固定资产为车辆及电子设备。

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2008 年至今，分布于天津海景实业有限公司办公区内。

车辆 3 辆，均为正常使用。电子设备 126 项 137（台/套），主要为电脑、冰箱及办公家具等，电子设备均能正常使用。

②评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法和市场法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

设备重置全价的确定：

重置全价=购置价+运输费+设备基础费+安装调试费+前期费用+资金成本

设备购置价：向生产厂商或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格。

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税[2008]170 号”及“财税[2016]36 号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

购置价的取得：对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

本次评估范围内的设备资产均不涉及设备基础、安装调试、前期费用和资金成本。

综合成新率的确定：对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

评估值的确定：评估值=重置全价×综合成新率

对于运输设备，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，采用市场法进行评估作价。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。

评估值=不含税二手市场价值作为评估价值基础依据并对其进行各项参数调整得出评估值。

设备类资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	10,267,997.22	523,441.84	2,873,151.00	2,344,525.00	-72.02	347.91
固定资产-车辆	1,901,677.13	57,050.32	219,100.00	219,100.00	-88.48	284.05
固定资产-电子设备	8,366,320.09	466,391.52	2,654,051.00	2,125,425.00	-68.28	355.72

增减值分析：

运输设备原值减值一是因为评估范围内车辆购置时间较早，近年来市场购置价格相对下降，二是市场法二手车价格低于购置价；净值增值的主要原因一是车辆会计折旧年限短于评估计算采用的经济使用年限，二是采用二手车市场价格高于账面净残值；

电子设备原值减值主要是因为近年来资产市场价格下降所致，净值增值主要是因为企业会计折旧年限短于评估经济寿命年限所致。

（5）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 200,913.34 元。核算内容为因应收账款减值准备、其他应收款减值准备形成的递延所得税资产。对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

经过以上评估程序，递延所得税资产评估值 200,913.34 元。

（6）负债

①评估范围

本次评估范围内负债包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

上述项目在评估基准日账面值如下所示：

单位：元	
科目名称	账面价值
应付账款	239,641,599.34
合同负债	5,299,087.63
应付职工薪酬	513,972.72
应交税费	63,278.16
其他应付款	1,792,153,926.56
流动负债合计	2,037,671,864.41
非流动负债合计	-
负债合计	2,037,671,864.41

②评估方法

A、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为 239,641,599.34 元，主要为应付的工程款等。

资产评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，引用了本次专项审计机构的函证并进行核对；对于专审机构不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为 239,641,599.34 元。

B、合同负债

纳入评估范围的合同负债账面价值 5,299,087.63 元，核算内容为被评估单位按照合同预收的购房款等。

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因，按照重

要性原则，对大额或账龄较长等情形的合同负债相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，合同负债评估值为 5,299,087.63 元。

C、应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值为 513,972.72 元，主要为工会经费、社会保险费等。

资产评估专业人员了解企业的工资制度，对应付职工薪酬账面值进行了核实，查看账簿记录、抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性。

经以上评估程序，应付职工薪酬评估值为 513,972.72 元。

D、应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值 63,278.16 元，为应交个人所得税、印花税、增值税等。

资产评估专业人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算计算无误。应交税费账面金额为企业未来待抵扣和需偿付的债务，以核实后的账面金额确认评估值。

经上述评估程序，应交税费评估值为 63,278.16 元。

E、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 1,792,153,926.56 元，为应付的项目借款、保证金、计提土地增值税、垫付款项等。

资产评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，资产评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 1,792,153,926.56 元。

负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	239,641,599.34	239,641,599.34	-	-
合同负债	5,299,087.63	5,299,087.63	-	-
应付职工薪酬	513,972.72	513,972.72	-	-
应交税费	63,278.16	63,278.16	-	-
其他应付款	1,792,153,926.56	1,792,153,926.56	-	-
流动负债合计	2,037,671,864.41	2,037,671,864.41	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	2,037,671,864.41	2,037,671,864.41	-	-

综上，负债评估值 2,037,671,864.41 元，无评估增减值。

4、收益法评估情况

(1) 模型的选择

采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益的市场价值。

企业自由现金流量的计算：预测期企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金变动额

加权平均资本成本的计算：按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 WACC，计算公式为：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：W_e：权益资本结构比例；

W_d：付息债务资本结构比例；

K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

T：被评估单位适用的所得税率。

权益资本成本 K_e 按国际通常使用的 CAPM 模型进行计算，计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中： R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

R_c ：企业特有风险调整系数。

被评估单位主营业务价值的计算：被评估单位主营业务价值是指企业的经营性资产价值。

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i}$$

其中： P ：评估基准日的企业经营性资产价值；

$FCFF_i$ ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年。

4) 非经营性、溢余资产的范围

在本模型中，非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产，相应的其他资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益

无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

非经营性、溢余负债的范围：在本模型中，非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的其他负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

股东全部权益的市场价值计算，股东全部权益的市场价值计算公式为：

股东全部权益的市场价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

（2）收益年限的确定

天津海景实业有限公司属于房地产开发行业，考虑到未来取得储备土地的不确定性和目前开发项目的周期。最终，我们确定天津海景实业有限公司收益期为有限期，预测期为目前开发项目的开发及销售周期为 2025 年至 2034 年度。

（3）未来收益的确定

未来收益预测的收益主体、口径的确定：考虑收益预测的合理性，我们确定被评估单位收益期收益主体为被评估单体报表口径，收益口径为预测期的企业自由现金流量。

收入的预测：对于评估基准日前已经签订合同的写字楼和居住式公寓，根据合同价格计算基准日后现金流入；对于评估基准日尚未销售的各类型房产，采用市场比较法确定其销售单价；根据被评估单位提供的开发项目的未来销售计划、未来销售面积确认销售收入。

通过以上计算，对天津海景实业有限公司未来收益期实现的收入进行估算。

营业成本的预测：根据企业提供的投资预算及支出计划、评估基准日实际发生额确认未来开发成本支出现金流情况。

通过以上测算，对天津海景实业有限公司收益期营业成本项目进行估算。

税金及附加的预测：对被评估单位预测期税金及附加的测算，税金及附加项目包括城建税、教育费附加、地方教育附加。城建税、教育费附加和地方教育附加税率分别为 7%、3%和 2%。

销售费用的预测：销售费用包括项目销售部门的销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将销售费用压缩到 2%以内”。本次评估根据该决策内容，对销售费用按照预计实现销售的价值值的 2%进行测算。

管理费用的预测：管理费用包括项目销售部门的管理费用等。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将管理费用压缩到 2%以内。”本次评估根据该决策内容，对管理费用按照预计未来投入的价值值的 2%进行测算。

土地增值税的预测：

I、土地增值税汇算清缴

依据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

II、根据企业现执行的土地增值税预缴政策，普通住宅土地增值税预征率为 3%，非住宅土地增值税预征率为 5%。

折旧与摊销的测算：天津海景实业有限公司未来收益期非现金支出项目为折旧。折旧项目的确定以预测收益期当年计入成本费用的金额确认。

资本性支出的预测：本次评估未考虑未来年度的资本性支出。

营运资金增加额的估算：营运资金是随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金增加额指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金追加额。

根据房地产开发企业的特点，本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，故本次未来营运资金增加为零。

期末固定资产的回收：本次收益预测模型为有限年期，本次评估按照预测期末的固定资产的可回收价值确认期末固定资产的回收价值。

所得税企业汇算清缴：根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定销售利润。企业所得税税率为 25%；根据企业现执行的企业所得税预缴政策，按 15%核定毛利率预交企业所得税。

（4）折现率的确定

在估算被评估单位预测期企业自由现金流量基础上，我们计算与其口径相一致的加权平均资本成本（WACC），具体计算公式如下：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

We: 权益资本结构比例;

Wd: 付息债务资本结构比例;

T——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标: 权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

1) 权益资本成本 (Ke) 的计算

对于权益资本成本的计算, 我们运用资本资产定价模型 (CAPM) 确定。

即:
$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中: Rf: 无风险报酬率;

MRP: 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

Rc: 企业特有风险调整系数。

I、无风险收益率 (RF) 的确定

国债收益率通常被认为是无风险的, 因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》, 本公司采用剩余到期年限 3-5 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估, 根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.30%。

II、市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据, 也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》, 本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算, 取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为 7.11%。

III、β的计算

β反映一种股票与市场同向变动的幅度.在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得β指标值，本说明中样本β指标的取值来源于 iFinD 资讯平台。

被评估单位β指标值的确定以选取的样本自 iFinD 资讯平台取得的考虑财务杠杆的β指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的β指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的β指标值。

考虑财务杠杆的β指标值与不考虑财务杠杆的β指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/(D + E)] \times \beta_U$$

式中：βL：有财务杠杆的 Beta；

βU：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/（D+E）：被评估单位的目标资本结构

证券简称	考虑财务 杠杆的 BETA	D(万元)	E（万元）	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑财 务杠杆的 BETA
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158
海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

数据来源：同花顺

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的β指标值为 0.3654。

取企业所在集团（合并口径）的自身资本结构 261.94%作为被评估单位的目标资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数，最终确定企业β值为 1.0832。

IV、企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 3.5%。

V、股权资本成本的计算

通过以上计算，依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

付息债务资本成本：依据企业所在集团（合并口径）的债务实际利率，付息债务资本成本取值为 7.70%。

加权平均资本成本的确定：通过上述指标的确定，计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%。

（5）评估值测算过程与结果

根据以上估算，我们对被评估单位主营业务价值进行估算，2025 年至 2034 年具体估算结果为：

单位：万元

	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	35,684.02	94,378.75	74,753.66	45,795.78	2,699.72	2,083.72	1,274.00	1,274.00	1,260.00	1,148.00
销售收入	35,684.02	94,378.75	74,753.66	45,795.78	2,699.72	2,083.72	1,274.00	1,274.00	1,260.00	1,148.00
现金流出	15,610.53	41,487.82	43,593.60	-23,165.39	-5,600.79	266.08	81.84	81.84	78.34	11,568.36
开发成本	11,936.70	31,831.21	35,810.11	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	214.10	566.27	448.52	274.77	16.20	12.50	7.64	7.64	7.64	6.89
管理费用	238.73	636.62	716.20	-	-	-	-	-	-	-
销售费用	713.68	1,887.57	1,495.07	915.92	53.99	41.67	25.48	25.48	25.48	22.96
土地增值税	1,558.69	4,136.47	3,155.22	-25,644.05	94.32	94.32	-	-	-	-
所得税	948.62	2,429.67	1,968.48	1,287.97	-5,765.30	117.59	48.71	48.71	45.21	11,538.52
加：折旧	190.75	190.75	190.75	190.75	190.75	190.75	190.75	190.75	190.75	190.75
加：摊销										
加：期末营运资金回收										
加：期末固定资产回收										2,600.00
减：资本性支出										
减：营运资金追加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业自由现金流量	20,264.24	53,081.68	31,350.80	69,151.92	8,491.26	2,008.38	1,382.91	1,382.91	1,372.41	-7,629.62

（6）非经营性、溢余资产、负债的评估

①非经营性、溢余资产价值的估算

2024 年 12 月 31 日，天津海景实业有限公司持有的非经营性、溢余资产包括溢余货币资金、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、投资性房地产、递延所得税资产等，经过评估其价值为 126,270.91 万元。

②非经营性、溢余负债价值的估算

被评估单位非经营性、溢余负债项目包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等，评估值为 203,237.28 万元。

③付息债务的估算

被评估单位不涉及付息负债。

（7）股东全部权益的市场价值确定

通过以上测算，根据公式股东全部权益的市场价值=主营业务价值+其他资产价值-其他负债价值-付息债务价值，最终计算被评估单位评估基准日股东全部权益的市场价值为 75,688.89 万元。

5、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估范围内存在以下股权质押事项：

质权人	出质人	质权登记编号	出质股权所在公司	出质股权数额
北京首都开发股份有限公司	天津津投城市开发股份有限公司	120103000431	天津海景实业有限公司	25000.00 万元

本次评估范围内资产不涉及抵押、质押、担保情况。

（四）天蓓地产评估情况

1、评估基本情况

（1）评估方法的选择

资产基础法、收益法。

（2）评估结果

采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津市天蓓房地产开发有限责任公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 113,525.42 万元，评估值为 106,072.16

元，减值额为 7,453.26 万元，减值率为 6.57%；负债账面价值为 72,864.22 万元，评估值为 72,864.22 万元，无增减值；所有者权益账面值为 40,661.21 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 33,207.95 万元，减值额为 7,453.26 万元，减值率为 18.33%。具体各类资产及负债的评估结果见下表：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	112,471.88	104,149.67	-8,322.21	-7.40
非流动资产	1,053.55	1,922.49	868.95	82.48
其中：投资性房地产	765.35	1,223.63	458.28	59.88
固定资产	288.19	698.86	410.67	142.50
递延所得税资产	0.01	0.01		
资产总计	113,525.42	106,072.16	-7,453.26	-6.57
流动负债	41,364.22	41,364.22		
非流动负债	31,500.00	31,500.00		
负债合计	72,864.22	72,864.22		
净资产（所有者权益）	40,661.21	33,207.95	-7,453.26	-18.33

（3）评估增减值分析

所有者权益评估减值额为 7,453.26 万元，减值率为 18.33%。其中：

①流动资产评估减值额 8,322.21 万元，减值率为 7.40%，减值原因为：商业房地产市场价格波动导致。

②投资性房地产增值 458.28 万元，增值率为 59.88%，增值原因为：商业房地产市场价格上涨导致。

③固定资产增值 410.67 万元，增值率为 142.50%，增值原因为：

A、房屋建筑物类资产评估原值增值 219.26 万元，增值率 47.37%，净值增值 400.91 万元，增值率 142.54%。主要原因商业房地产市场价格上涨导致。

B、设备类资产评估原值减值 84.14 万元，减值率 73.19%，净值增值 9.76 万元，增值率 140.95%。主要增值原因是设备的经济使用寿命长于企业计提折旧年限所致。

2、评估假设

本次对天蓊地产的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

(1) 流动资产

①评估范围

本次评估范围内流动资产包括：货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

②评估方法

A、货币资金—银行存款

纳入评估范围的银行存款账面价值为 8,772,948.32 元，共有 9 个银行账户，为人民币账户。

资产评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行存款对账单进行核实，对银行存款进行了函证。在核对无误的基础上，以核实后的账面价值作为其评估值。

经评估，银行存款评估值为 8,772,948.32 元。

B、预付账款

纳入评估范围的预付账款账面价值为 410,000.00 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的水费等款项。

资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，预付账款评估值为 410,000.00 元。

C、其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 293,489,446.33 元，计提坏账准备 318.00 元，其他应收款净额为 293,489,128.33 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付账款、应收利息等以外的其他各种应收及暂付款项。纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 318.00 元，同时坏账准备评估为 0.00

元，其他应收款评估值为 293,489,128.33 元。

D、存货

(A) 评估范围

纳入评估范围的存货账面余额为 773,636,390.94 元，未计提减值准备，账面净额 773,636,390.94 元。其中：开发产品账面余额为 44,224,634.33 元，未计提跌价准备，账面净额 44,224,634.33 元；开发成本账面余额 729,411,756.61 元，未计提跌价准备，账面净额 729,411,756.61 元。

a、评估对象开发产品-美域新城一期、美域新城二期

美域新城项目坐落在天津市蓟州区人民西大街南侧，土地面积约 14.58 万平方米，用地性质为住宅和商业金融用地，地块规划为美域新城住宅项目和美域广场商业项目。美域新城住宅项目计划分五期开发建设，住宅项目规划总建筑面积 419,334.67 平方米，其中地上建筑面积 291,229.84 平方米，地下建筑面积 128,104.83 平方米，其中一、二期工程建筑面积 149,908.93 平方米，分别于 2015 年 5 月和 2017 年 3 月竣工交付使用。

纳入本次存货-开发产品核算的为“美域新城一期、美域新城二期”的现房尾盘，用途为住宅及商业-底商。

b、评估对象开发成本-美域新城三期、四期、五期

开发成本为美域新城三期、四期、五期的住宅、底商和车位。

美域新城项目坐落在天津市蓟州区人民西大街南侧，土地面积约 14.58 万平方米，用地性质为住宅和商业金融用地，地块规划为美域新城住宅项目和美域广场商业项目。美域新城住宅项目规划总建筑面积 419,334.67 平方米，其中地上建筑面积 291,229.84 平方米，地下建筑面积 128,104.83 平方米。美域新城住宅项目计划分五期开发建设，一、二期工程建筑面积 149,908.93 平方米，分别于 2015 年 5 月和 2017 年 3 月竣工交付使用；3 期建筑面积 71,509.93 平方米，其中地上建筑面积 65,933.51 平方米，地下建筑面积 5,576.42 平方米。4 期建筑面积 70,839.26 平方米，其中地上建筑面积 64,220 平方米，地下建筑面积 6,619.26 平方米。5 期建筑面积 127,076.55 平方米，其中地上建筑面积 20,218.03 平方米，地下建筑面积 106,858.52 平方米。美域广场建筑面积 64,866.07 平方

米，其中地上建筑面积 39,331.83 平方米，地下建筑面积 25,534.24 平方米。截至评估基准日，被评估单位考虑到美域广场项目所在区域运营的其它商业项目均处于亏损状态，导致一直无法确定美域广场的业态规划和商业布局，故美域广场商业项目未开工建设，目前为闲置状态。

根据 2016 年 4 月 16 日天津市国土资源和房屋管理局蓟县国土资源分局与天津市天蓟房地产开发有限责任公司签订的《津蓟(拍)2010-010 号宗地国有土地使用权出让合同》补充合同：“鉴于原出让时为一宗土地，因使用性质不同而被划分为城镇住宅用地和商业金融业用地，现因规划调整所造成应补应退土地出让金问题，应总体考虑。按照应退出让金 3,576.11 万元和应补出让金 52.27 万元差额进行计算，即 3,523.84 万元。应交 52.27 万元不需另行补交，应退出让金由该公司与县人民政府另行协商。”本次评估将这一笔 3,523.84 万元的退还土地出让金按照账面值列示。

美域新城项目 3 期工程建设进度：主体结构：1#楼出屋面层完成（总高 21 层），2#楼出屋面层完成（总高 23 层），3#楼出屋面层完成（总高 25 层），8#楼 27 层完成（总高 28 层），9#楼 24 层完成（总高 25 层），10#楼 24 层完成（总高 25 层），11#楼出屋顶层完成（总高 26 层）。地下车库主体结构完成，侧墙防水及回填土完成。

美域新城项目 4 期工程建设进度：主体结构：4#楼主体结构完成（总高 23 层），5#楼主体结构完成（总高 17 层），6#楼主体结构完成（总高 25 层），7#楼主体结构完成（总高 28 层），2#楼 16 层浇筑完成（总高 26 层），13#楼 16 层浇筑完成（总高 25 层），31#楼主体结构完成（总高 25 层）。地下车库主体结构完成，侧墙防水及回填土完成。二次结构：4#、5#、6#、7#、31#楼二次结构完成 50%。

美域新城项目 5 期工程建设进度：主体结构：28#楼主体结构完成（总高 17 层），29#楼主体结构完成（总高 17 层），30#楼主体结构完成（总高 17 层）。地下车库主体结构完成，侧墙防水及回填土完成。

根据项目总投投入计划，项目预计 2026 年年底竣工交付。

（B）评估方法

考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，为在建开发房地产

项目，周边开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，故选用动态假设开发法确定开发项目评估值。

动态假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：

R_i：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入-后续开发成本支出-销售税金及附加-土地增值税-销售费用-管理费用-企业所得税

年销售收入现金流入：按照评估基准日当地同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，采用市场法测算，根据销售去化周期确定各年销售收入现金流入。

后续开发成本支出：根据企业提供并经评估人员核实的后续需要投入的开发成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施配套费、公共设施配套费、开发间接费等。

销售税金及附加：根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关附加税费包括城建税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。

销售费用：包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将销售费用压缩到 2% 以内。”本次评估根据该决策内容，对销售费

用按照预计实现销售的价值值的 2%进行测算。

管理费用：系为组织项目开发而发生的管理人员工资、固定资产折旧摊销等间接费用。本次根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策按照预计实现销售的后续投入的 2%进行测算。

企业所得税：根据项目的销售情况，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定应纳所得额。

i: 折现率

n: 后续房地产项目开发所需的时间周期

(C) 评估过程

C1、开发产品-美域新城一期

C1.1、销售收入现金流的预测

C1.1.1、未来年度销售情况

销售单价

对于评估基准日尚未销售的房产，采用市场比较法确定其销售单价。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式：

评估对象=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×实物因素修正×权益因素修正

通过对交易情况、市场状况、区域因素、实物状况等方面进行系数修正得出比准单价，通过对比准单价分析，按照比准单价的算术平均得出评估对象的不含税销售单价，并求得不含税销售总价。

不含税市场单价=（9,260.00+8,570.00+9,890.00）÷3=9,240.00（元/m²）（取整）

未来销售收入

根据尾盘销售面积、销售单价和未来销售计划，计算未来销售面积及销售收入。

C1.1.2、未来开发成本支出

美域新城一期项目已全部建成，因此未来不存在开发成本支出。

C1.1.3、销售税金及附加

增值税

该项目增值税缴税模式为简易征收模式，即按项目收入的 5% 征缴增值税。

附加税

城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加税率分别为 7%，3%，2%，以实际缴纳的增值税税额计算。

C1.1.4、销售费用测算

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。本次评估时，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合企业自身销售合同约定，按照预计实现销售的价值值的 2% 计算。

C1.1.5、管理费用测算

该项目为尾盘资产，后续不再追加成本投入，因此不再考虑管理费用。

C1.1.6、土地增值税的测算

根据被评估单位提供的《土增税清算报告》，该项目已结转部分已完成土地增值税汇算清缴，已清算土地增值税部分对应的非住宅允许扣除的单方成本为 6,586.37 元，则本次剩余未售部分土地增值税允许扣除成本按《土增税清算报告》允许扣除的单方成本确定

C1.1.7、所得税测算

根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后确定销售利润。企业 2024 年度所得税汇算清缴报告中历史年度可弥补亏损金额为 319.10 万元，本次评估将这部分可弥补亏损依次在一期尾盘销售收入进行抵减。

C1.1.8、现金流净值测算

现金流净值=销售收入-后续开发成本-税金及附加-销售费用-管理费用--企业

所得税

各年度现金流净值测算如下：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
现金流入	-	1,370.80	1,028.10	1,028.10	3,427.00
销售收入	-	1,370.80	1,028.10	1,028.10	3,427.00
现金流出	-	339.40	314.38	115.05	653.79
开发成本	-	-	-	-	-
税金及附加	-	8.22	6.17	6.17	20.56
管理费用	-	-	-	-	-
销售费用	-	27.42	20.56	20.56	68.54
土地增值税	-	66.36	49.77	49.77	165.90
所得税	-	237.40	237.88	38.55	513.84
开发项目净现金流量	-	1,031.40	713.72	913.05	2,773.21

C1.2、折现率

折现率又称报酬率，是投资回报与所投入资本的比率。本次评估考虑到开发项目是房地产开发企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是一致的，因此本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本(WACC)。

具体计算公式如下：

$$WACC = K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

KD——付息债务资本成本；

KE——权益资本成本；

D——付息债务价值；

E——权益价值；

V=D+E；

T——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

b I、权益资本成本（KE）的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型（CAPM）确定。

即： $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$

其中：KE—权益资本成本；

RF—无风险收益率；

RM-RF—市场风险溢价；

β —Beta 系数；

α —企业特有风险。

无风险收益率（RF）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司采用剩余到期年限 3-5 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.30%。

市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为 7.11%。

β 的计算

β 反映一种股票与市场同向变动的幅度.在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得 β 指标值，本说明中样本 β 指标的取值来源于 iFinD 资讯平台。

被评估单位 β 指标值的确定以选取的样本自 iFinD 资讯平台取得的考虑财务杠杆的 β 指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的 β 指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的 β 指标值。

考虑财务杠杆的 β 指标值与不考虑财务杠杆的 β 指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/(D + E)] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/(D+E)：被评估单位的目标资本结构。

证券简称	考虑财务 杠杆的 BETA	D(万元)	E（万元）	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑财务 杠杆的 BETA
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158
海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

数据来源：同花顺

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的 β 指标值为 0.3654。

取企业所在集团（合并口径）的自身资本结构 261.94%作为被评估单位的目标资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数，最终确定企业 β 值为 1.0832。

企业特有风险的调整：由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 3.5%。

股权资本成本的计算：通过以上计算，依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

付息债务资本成本：依据企业所在集团（合并口径）的债务实际利率，付息债务资本成本取值为 7.70%。

加权平均资本成本的确定：通过上述指标的确定，计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%。

C1.3、开发项目评估值的确定

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

根据公式：

将各年的现金流净值计算折现并累加即可得出评估对象的未售房产部分的评估值 2,223.43 万元，具体见下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
开发项目净现金流量	-	1,031.40	713.72	913.05
折现率	7.63%	7.63%	7.63%	7.63%
折现年期	0.50	1.50	2.50	3.50
折现系数	0.96	0.90	0.83	0.77
折现现金流	-	923.69	593.87	705.87
开发产品评估值	2,223.43			

C2、开发产品-美域新城二期

评估过程、评估方法同美域新城一期，详细测算过程如下表：

单位：万元

序号	项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	现金流入	-	1,095.50	863.44	1,151.26
(一)	住宅类销售收入	-	232.06	-	-
(二)	非住宅类销售收入	-	863.44	863.44	1,151.26
1	住宅销售				
1.1	销售单价	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00
1.2	总销售数量	263.11	263.11	263.11	263.11
1.3	销售比例		100.00%		
1.4	销售收入	-	232.06	-	-
2	商业销售				
2.1	销售单价	7,866.41	7,866.41	7,866.41	7,866.41
2.2	总销售数量	3,658.77	3,658.77	3,658.77	3,658.77
2.3	销售比例		30%	30%	40%

2.4	销售收入	0.00	863.44	863.44	1151.26
二	现金流出	-	145.98	107.65	125.96
	开发成本	-	-	-	-
	税金及附加	-	6.57	5.18	6.91
	管理费用	-	-	-	-
	销售费用	-	21.91	17.27	23.03
	土地增值税	-	56.82	39.64	52.85
	所得税	-	60.67	45.56	43.17
三	开发项目净现金流量	-	949.53	755.79	1,025.30
	折现率	7.63%	7.63%	7.63%	7.63%
	折现年期	0.50	1.50	2.50	3.50
	折现系数	0.96	0.90	0.83	0.77
四	折现现金流	-	850.37	628.88	792.66
五	开发产品评估值	2,271.90			

综上计算，开发产品评估结果具体见下表：

单位：元

序号	名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	美域新城一期	22,103,551.67	22,234,300.00	130,748.33	0.59
2	美域新城二期	22,121,082.66	22,719,000.00	597,917.34	2.70

C3、开发成本-美域新城三四五期

根据被评估单位提供的资料，项目总楼盘各业态可售面积、已签订合同销售面积、未售面积销售情况如下表：

房产类型	总计可售面积 (m ² /个)	已签合同销售面积 (m ² /个)	未售面积/个数 (m ² /个)
普通住宅	143,119.21	7,583.45	135,535.76
配套底商	6,047.39	-	6,047.39
住宅项目车位	2,750.00	-	2,750.00

C3.1、销售收入现金流的预测

C3.1.1、未来年度销售情况

C3.1.1.1、销售单价

对于评估基准日尚未销售的住宅，采用市场比较法确定其销售单价。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式：

评估对象=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×实物因素修正×权益因素修正

C3.1.1.2、住宅市场单价

通过对交易情况、交易时间、区域因素、实物状况、权益状况等方面进行系数修正得出比准单价，通过对比准单价分析，按照比准单价的算术平均得出评估对象的不含税销售单价，并求得不含税销售总价。

不含税市场单价=（8,240.00+8,380.00+9,430.00）÷3=8,680.00（元/m²）（取整）

C3.1.1.3、商业市场单价

通过对交易情况、交易时间、区域因素、实物状况、权益状况等方面进行系数修正得出比准单价，通过对比准单价分析，按照比准单价的算术平均得出评估对象的不含税销售单价，并求得不含税销售总价。

不含税市场单价=（9,080.00+8,400.00+9,680.00）÷3=9,050.00（元/m²）（取整）

待估房屋建筑物地上5层、地下1层，本次市场法比准价格为1层单价，根据《天津市基准地价文件》同时经与该区域房地产中介机构咨询，不同楼层单价存在差异，故经过楼层修正，结果如下：

楼层	楼层系数	单价（元/m ² ）
1 层		9,050.00
2 层	70%	6,340.00
3 层	70%*86%	5,450.00
4 层	70%*86%*92%	5,010.00
5 层	70%*86%*92%	5,010.00
-1 层	70%*86%*92%	5,010.00

C3.1.1.4、未来销售计划

根据被评估单位提供的开发项目的未来销售计划，预测未来销售面积。

C3.1.1.5、销售收入的确定

根据产权持有人提供的开发项目的未来销售面积和销售单价测算销售收入。

C3.1.2、后续开发支出

C3.1.2.1、项目目标总投及后续投入计划

单位：万元

序号	内容	合计
1	土地成本	14,106.84
2	前期工程费	3,648.21
3	建筑安装工程费	86,601.59
4	基础设施工程费	13,244.00
5	公共配套设施费	4,638.76
6	开发间接费	4,692.73
7	资本化利息	3,519.55
合计		130,451.69

C3.1.2.2、评估基准日已发生成本支出

截至评估基准日，已发生成本支出不含税金额为 65,982.10 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	明细项	评估基准日-开发成本账面值构成
一	土地成本合计	14,106.84
二	前期工程费	2,691.36
三	建筑安装工程费	44,680.47
四	基础设施工程费	534.86
五	公共配套设施费	2,637.67
六	开发间接费（不含贷款利息）	256.85
七	资本化利息	1,074.04
项目建设总成本		65,982.10

C3.1.2.3、评估基准日后续成本支出

根据企业提供的项目投资预算及支出计划、评估基准日实际发生额，未来

开发成本支出情况如下：

单位：万元

项目名称	评估基准日前金额	2025 年	2026 年	2027 年	合计
开发成本现金流出合计	65,982.10	6,202.63	37,215.79	18,607.90	128,008.42
土地成本	14,106.84	-	-	-	14,106.84
前期工程费	2,691.36	95.69	574.11	287.06	3,648.21
建筑安装工程费	44,680.47	4,192.11	25,152.67	12,576.33	86,601.59
基础设施工程费	534.86	1,270.91	7,625.48	3,812.74	13,244.00
公共配套设施费	2,637.67	200.11	1,200.66	600.33	4,638.76
开发间接费	256.85	443.81	2,662.87	1,331.43	4,694.97
资本化利息	1,074.04	-	-	-	1,074.04
不可预见费	-	-	-	-	-

C3.1.3、销售费用、管理费用

包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将销售费用压缩到 2% 以内。”本次评估根据该决策内容，对销售费用按照预计实现销售的价值值的 2% 进行测算，对管理费用按照预计投入成本的 2% 进行测算。

C3.1.4、确定增值税金及附加

预缴增值税为销售收入的 3%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加税率分别为 7%，3%，2%，以实际缴纳的增值税税额计算。

C3.1.5、土地增值税测算

C3.1.5.1、土地增值税汇算清缴

依据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据企业提供的预算资料，测算汇算清缴不需缴纳土地增值税。

C3.1.5.2、根据企业现执行的土地增值税预缴政策，普通住宅土地增值税预缴税率为 1.5%，非住宅土地增值税预缴税率为 3%。

C3.1.5.3、所得税测算

企业所得税汇算清缴：根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定销售利润。企业所得税税率为 25%。

根据企业现执行的企业所得税预缴政策，按 15%核定毛利率预缴企业所得税。

C3.1.6、现金流净值

现金流净值=销售收入-后续开发成本-税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税-企业所得税

各年度现金流净值测算如下：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	-	53,603.14	53,134.19	28,240.47	1,939.91	1,939.91
销售收入	-	53,191.02	52,725.67	28,023.35	1,925.00	1,925.00
土地成本可抵扣进项税	-	412.12	408.52	217.12	14.91	14.91
以前年度预售尾款到账						
现金流出	6,326.68	41,795.75	22,776.58	-96.94	115.89	-4,425.88
开发成本	6,202.63	37,215.79	18,607.90	-	-	-
税金及附加	-	191.49	189.81	100.88	6.93	-306.69
管理费用	124.05	744.32	372.16	-	-	-
销售费用	-	1,063.82	1,054.51	560.47	38.50	38.50
土地增值税	-	844.73	829.93	-1,674.65	-	-
所得税	-	1,735.61	1,722.28	916.36	70.46	-4,157.69
开发项目净现金流量	-6,326.68	11,807.39	30,357.60	28,337.41	1,824.03	6,365.79

C3.2、折现率

折现率又称报酬率，是投资回报与所投入资本的比率。本次评估考虑到开发项目是房地产开发企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是一致的，因此本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本(WACC)。

具体计算公式如下：

$$WACC = K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

KD——付息债务资本成本；

KE——权益资本成本；

D——付息债务价值；

E——权益价值；

V=D+E；

T——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

C3.2.1、权益资本成本（KE）的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型（CAPM）确定。

即：KE=RF+β（RM-RF）+α

其中：KE——权益资本成本；

RF——无风险收益率；

RM-RF——市场风险溢价；

β——Beta 系数；

α——企业特有风险。

C3.2.1.1、无风险收益率（RF）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司采用剩余到期年限 3-5 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.30%。

C3.2.1.2、市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为 7.11%。

C3.2.1.3、 β 的计算

β 反映一种股票与市场同向变动的幅度。在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得 β 指标值，本说明中样本 β 指标的取值来源于 iFinD 资讯平台。

被评估单位 β 指标值的确定以选取的样本自 iFinD 资讯平台取得的考虑财务杠杆的 β 指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的 β 指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的 β 指标值。

考虑财务杠杆的 β 指标值与不考虑财务杠杆的 β 指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D / (D + E)] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/(D+E)：被评估单位的目标资本结构

证券简称	考虑财务 杠杆的 BETA	D(万元)	E (万元)	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑 财务杠 杆的 BETA
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158
海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

数据来源：同花顺

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的 β 指标值为 0.3654。

取企业所在集团（合并口径）的自身资本结构 261.94%作为被评估单位的目标资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数，最终确定企业 β 值为 1.0832。

C3.2.1.4、企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 3.5%。

C3.2.1.5、股权资本成本的计算

通过以上计算，依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

C3.2.2、付息债务资本成本

依据企业所在集团（合并口径）的债务实际利率，付息债务资本成本取值为 7.70%。

C3.2.3、加权平均资本成本的确定

通过上述指标的确定，计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%。

C3.3、开发项目评估值的确定

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

根据公式：

将各年的现金流净值计算折现并累加即可得出评估对象的未售房产部分的

评估值 57,437.95 万元。

C4、开发成本-美域广场土地

天津市天蓟房地产开发有限责任公司美域广场占地面积 18,742.3 m²。截至评估基准日，被评估单位考虑到美域广场项目所在区域运营的其它商业项目均处于亏损状态，导致一直无法确定美域广场的业态规划和商业布局，故美域广场商业项目未开工建设，目前为闲置状态。该土地位于蓟县人民西大街南侧、西环路西侧，用地用途为商务金融用地，用地性质为出让。

本次纳入评估范围内的建设用地使用权无抵押事项

工业用地宗地红线外基础设施条件为七通，通电、通讯、供水、排水、通路、通暖气、通燃气，宗地内场地平整。

纳入评估范围的宗地，至评估基准日蓟县人民西大街南侧、西环路西侧地上建有天津市天蓟房地产开发有限责任公司商业项目。

C4.1、评估方法

根据《城镇土地估价规程》，目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。

市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区；收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价；成本逼近法一般适用于新开发土地和土地市场欠发育，少有交易的地区和类型的土地价格评估；基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押的，所采用的基准地价应具有现势性，待估宗地估价期日距基准地价的期日，一般不超过三年。剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。

评估工业用地价格，宜选择市场比较法；如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与基准地价系数修正法；对租赁性工业用地，宜选用收益还原法；对投资待建的工业用地，可选用剩余法。

根据评估人员现场调查及收集的相关土地交易资料，待估宗地所在区域内近三年同类型土地交易不活跃，不易找到 3 个以上与评估对象相似的交易案例，因此不适宜采用市场比较法；

本次评估距基准地价发布日期时间较近，宜选用基准地价系数修正法；由于评估对象为停车场用地，且所在区域有近年来无征地案例（或城镇拆迁安置补偿案例），因此不宜采用成本逼近法评估。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法计算出让地价。

由于未开发土地的市场价值有波动，在本次评估目的下考虑扣除税金及附加、土地增值税、所得税、销售管理费用等。

C4.2、确定增值税金及附加

依据天津市房地产开发相关收费标准，该项目主要的税费有增值税、城市维护建设税及教育费附加费：

增值税：2016 年 4 月 30 日之后项目按一般计税方式 9%税率征收增值税。以预收款方式收取价款时，以不含税预收账款额作为应纳税额计缴税金。

城市维护建设费：税率 7%，计税基础为流转税；

教育费附加：税率 5%，计税基础为流转税；

地方教育附加：税率 2%，计税基础为流转税。

应纳增值税=销项税-进项税

税金及附加=应纳增值税×12%

单位：万元

序号	项目名称	税率	金额
1	销项税	9%	310.90
2	当期允许扣除的土地价款进项税	9%	259.98
3	增值税	9%	50.92
4	增值税附加	12%	6.11

C4.3、确定土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

C4.4、确定所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%。

C4.5、确定待估宗地评估结果

根据上述计算过程，开发成本中土地使用权的评估结果详见下表：

序号	项目	计算公式	税费率	金额（万元）
1	房地产总销售收入	含税收入		3,714.40
2	管/销费用	收入×费率		74.29
3	税金及附加	增值税×（1+税费率）		6.11
4	土地增值税	超率累进		-
5	所得税	税前利润×税率	25%	49.69
6	待开发土地评估值	1-3-4-5		3,584.31

（D）评估结果

通过以上评估程序和测算过程，开发成本评估结果见下表：

单位：元

序号	名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		金额	金额		
一	三四五期住宅项目	659,821,041.98	574,379,500.00	-85,441,541.98	-12.95
1	土地出让金及拆迁补偿费	141,068,412.43			
2	前期工程费	26,913,569.90			
3	建安工程费	446,804,748.63			
4	基础设施费	5,348,638.52			
5	配套费	26,376,683.68			
6	项目管理费	2,568,540.22			
7	资本化利息	10,740,448.60			
二	商业项目	34,352,314.63	35,843,100.00	1,490,785.37	4.34
1	土地出让金及拆迁补偿费	34,352,314.63			

三	规划调整退还土地出让金	35,238,400.00	35,238,400.00		
	小计	729,411,756.61	645,461,000.00	-83,950,756.61	-11.51

通过以上评估，存货评估值为 690,414,300.00 元，存货跌价准备评估为 0.00 元，存货评估减值 83,222,090.94 元，减值率 10.76%，主要原因是由于项目所在区域的房地产价格水平近年有所下降，导致评估减值。

E、其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 48,410,294.40 元，核算内容为应交所得税、预缴土地增值税。

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，资产评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 48,410,294.40 元。

③评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元				
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	8,772,948.32	8,772,948.32	-	-
交易性金融资产			-	-
应收票据			-	-
应收账款合计			-	-
减：坏账准备			-	-
应收账款净额			-	-
预付账款余额	410,000.00		-	-
减：坏账准备			-	-
预付账款价值	410,000.00	410,000.00	-	-
其他应收款余额			-	-
减：坏账准备			-	-
其他应收款价值	293,489,128.33	293,489,128.33	-	-
存货合计	773,636,390.94		-	-

减：存货跌价准备			-	-
存货净额	773,636,390.94	690,414,300.00	-83,222,090.94	-10.76
一年内到期的非流动资产			-	-
其他流动资产	48,410,294.40	48,410,294.40	-	-
流动资产合计	1,124,718,761.99	1,041,496,671.05	-83,222,090.94	-7.40

评估结果增减值分析：流动资产评估值为 1,041,496,671.05 元，减值 83,222,090.94 元，减值率 7.40%，主要原因是由于存货中项目所在区域的房地产价格水平近年有所下降，导致评估减值。

（2）投资性房地产

①评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产，评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	账面价值
投资性房地产（采用成本模式计量）	8,782,450.88	7,653,518.93
账面价值合计	8,782,450.88	7,653,518.93

②投资性房地产概况

纳入评估范围内的投资性房地产宗地用途为商务金融用地。

至评估基准日投资性房地产维护保养正常，可正常使用。纳入评估范围内的投资性房地产主要用于底商和办公。

A、建筑物实物状况

投资性房地产位于天津市蓟州街 664 号、西环路 96 号，包括底商，社区底商建筑共 6 套，面积合计 1,558.78 平方米。

结构部分：主体结构为钢混结构；地基基础有较好承载能力；承重构件为现浇柱、梁，基础完好；非承重墙为实砌砖墙；防水、防腐、隔热、保温层完好；落水管排水，排水基本畅通。

装饰部分：外墙局部刷防水涂料，局部贴石材，内墙面抹灰，涂乳胶漆，贴石材；屋面为百叶窗；窗户为铝合金窗，入户门为玻璃门，商铺为玻璃门；公共部分地面铺石材、柱面贴石材、顶棚为石膏造型吊灯。

设备部分：未配备电梯；安装闭路电视监视系统、自动报警系统，烟感探测装置、自动喷淋系统、应急照明系统、消防广播系统等消防设备设施，暗设水电，设备、线路照明装置完好，使用正常，物业维护良好。

B、土地实物状况

评估对象房地产位于蓟州街。

土地形状：评估对象房地产所在土地形状为开放多边形，形状较规则。

地形：地形为平地。

地势：地势与相邻土地一致，自然排水状况较好。

地质：地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。

土地开发程度：土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气）及宗地内场地平整。

③评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。资产评估师应当根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，恰当选择评估方法。

根据评估准则的相关要求，对投资性房地产进行评估，评估方法原则上主要采用收益法或市场法进行评估，资产评估师运用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法，由于当地房地产存在租售比倒挂，同时市场租赁空置率较高，未来租金收益不能体现待估房产价值，因此不适合采用收益法。故本次根据待估房地产的实际情况及特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用市场法评估。

④评估计算过程

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式：

评估对象=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×实物因素修正×权益因素修正

通过对交易情况、交易时间、区域因素、实物状况、权益状况等方面进行系数修正得出比准单价，通过对比准单价分析，按照比准单价的算术平均得出评估对象的不含税销售单价，并求得不含税销售总价。

不含税市场单价=（9,260.00+8,570.00+9,890.00）÷3=9,240.00（元/m²）（取整）

交易价格通过对分层修正、面积修正、楼层修正、临街宽深比修正：

修正后不含税市场单价=9,240.00×85.00%×100.00%×100.00%×100.00%
=7,850.00（元/m²）（十位取整）

评估值=面积×修正后不含税市场单价=331.48 m²×7,850.00（元/m²）
=2,602,100.00 元（取整）

⑤评估结果

投资性房地产评估结果如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产（采用成本模式计量）	7,653,518.93	12,236,300.00	4,582,781.07	59.88

投资性房地产评估增值是由于商业房地产市场价格上涨导致。

（3）房屋建筑物

①评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括：房屋建筑物共计 4 项。房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	4,629,096.84	2,812,639.20
固定资产-房屋建筑物	4,629,096.84	2,812,639.20

②房屋建筑物概况

纳入评估范围的房屋建筑物均位于蓟州区，建成于 2014 年，房屋结构为钢

混结构。

③相关会计政策

账面原值构成：房屋建筑物类资产的账面原值由购房款及相关税费构成。

折旧方法：被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧额。

④评估方法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。根据资产评估专业人员调查，委估房产所在区域近期与委估房产同规模类似房地产出售实例较多，可以采用市场法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。由于待估房产出租空置率较高，当地房地产存在租售比例挂，未来租金收益不能体现待估房产价值，因此不适合采用收益法。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。成本法通常适用于那些没有交易实例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况。本次评估对象可收集市场案例，根据本次评估目的和评估对象的状况特点，评估范围内的房地产规划用途为居住，而成本法计算则是建设项目中各项成本的累加，无法更好的反映其公允价值，故不选用成本法进行评估。

综上，根据本次评估目的、评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用市场法进行评估。

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日的房地产价值。

运用市场法求取评估对象的房地产价值，基本公式如下：

房地产价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数
×不动产状况调整系数

$$\begin{aligned} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \\ &\quad \times \times \frac{\text{评估对象区位状况指数} \times \text{评估对象实物状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数} \times \text{可比实例实物状况指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{评估对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}} \end{aligned}$$

运用市场法按下列基本步骤进行：

A、搜集交易实例的有关资料；

B、选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个或以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是评估对象的类似房地产；b 成交日期与评估基准日相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

C、建立价格可比基础；

D、进行交易情况修正；

E、进行市场状况调整；

F、进行房地产状况调整，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

G、计算比较价值；

进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时应符合以下规定：

第一：分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 30%；

第二：经过修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价和最低价的比值不宜大于 1.2；

第三、当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；

第四、当因评估对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应进行说明并陈述理由。

⑤评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	4,629,096.84	2,812,639.20	6,821,700.00	6,821,700.00	47.37	142.54
合计	4,629,096.84	2,812,639.20	6,821,700.00	6,821,700.00	47.37	142.54

房屋建筑物评估增值是由于商业房地产市场价格上涨导致。

(4) 机器设备类固定资产

①评估范围

纳入评估范围的设备类资产为车辆及电子设备。资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

项目	账面原值	账面净值
设备类合计	1,149,611.61	69,249.52
固定资产-车辆	343,703.42	10,311.10
固定资产-电子设备	805,908.19	58,938.42

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

本次纳入评估范围的固定资产为车辆及电子设备。

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2010 年至今，分布于天津市天蓊房地产开发有限责任公司办公区内。

具体包括车辆 2 辆，品牌型号为大众牌 FV7146FBDBG，截至评估基准日正常使用；办公设备 99 项，主要为电脑、打印机及办公家具等，电子设备均能正常使用。

②评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用二手价。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A、设备重置全价的确定：

设备购置价：向生产厂商或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格。

对于运输设备，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，采用市场法进行评估作价。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。

评估值=不含税二手市场价值作为评估价值基础依据并对其进行各项参数调整得出评估值。

B、综合成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

C、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

③评估结果

设备类固定资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	343,703.42	10,311.10	102,700.00	102,700.00	-70.12	896.01
电子设备	805,908.19	58,938.42	205,465.27	64,160.00	-74.51	8.86
合计	1,149,611.61	69,249.52	308,165.27	166,860.00	-73.19	140.95

设备评估原值 308,165.27 元，评估净值 166,860.00 元，评估原值减值 841,446.34 元，评估净值增值 97,610.48 元，评估原值减值率 73.19%；评估净值增值率 140.95%。

A、运输设备原值减值主要是因为评估范围内车辆购置时间较早，本次采用市场法二手车价格作为评估值所致，净值增值主要是市场二手车价格高于账面净值；

B、电子设备评估减值主要是因为评估范围内部分设备购置时间较早，本次采用市场法二手价格作为评估值所致，净值增值主要是会计折旧年限与经济使用寿命差异。

（5）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 79.51 元。核算内容为资产减值准备等与纳税收入的差额形成的递延所得税资产。对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

经过以上评估程序，递延所得税资产评估值 79.51 元。

（6）负债评估技术说明

①评估范围

本次评估范围内负债包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款。

②评估方法

A、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为 225,210,768.44 元，主要为应付的工程款等。

资产评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，并对金额较大的应付账款进行了函证；对于不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，

没有证据证明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为 225,210,768.44 元。

B、合同负债

纳入评估范围的合同负债账面价值为 62,594,479.14 元，主要为应付的商品房合同款等。

资产评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，并对金额较大的应付账款进行了函证；对于不能发函询证的款项，抽取了合同予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，合同负债评估值为 62,594,479.14 元。

C、应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值为 466,185.81 元，主要为工资、社会保险费等。

资产评估专业人员了解企业的工资制度，对应付职工薪酬账面值进行了核实，查看账簿记录、抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性。

经以上评估程序，应付职工薪酬评估值为 466,185.81 元。

D、应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值 8,628,925.18 元，为应交增值税、应交土地增值税、应交土地使用税、应交房产税、应交企业所得税等。

资产评估专业人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算计算无误。应交税费账面金额为企业未来待抵扣和需偿付的债务，以核实后的账面金额确认评估值。

经上述评估程序，应交税费评估值为 8,628,925.18 元。

E、应付利息

纳入评估范围的应付利息账面价值 25,801,475.00 元，为公司计提的未到付息期的借款利息。

资产评估专业人员核对了应付利息的计算借款基数和利率，对应付利息账面值进行了验证。经核实，应付利息账面金额为企业未来需要承担的债务，以核实后的账面值确认评估值。

经上述评估程序，应付利息评估值为 25,801,475.00 元。

F、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 67,101,964.23 元，为应付的押金、保证金、应付定金意向金、代收代付款等。

资产评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，资产评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 67,101,964.23 元。

G、一年内到期的非流动负债

纳入评估范围的一年内到期的非流动负债账面价值为 23,380,000.00 元，核算内容为被评估单位应付天津银行的借款。

资产评估专业人员在核实放款单位、金额、利率、期限和利息等事项的基础上，经查阅一年内到期的非流动负债的借款合同、评估基准日最近一期的结息证明等资料，借款事项真实，放款单位、金额、期限和利率等无误，至评估基准日一年内到期的非流动负债账面值为企业基准日后需实际偿还的借款额，以核实后账面值作为评估值。

经上述评估程序，一年内到期的非流动负债评估值为 23,380,000.00 元。

H、其他流动负债

纳入评估范围的其他流动负债账面价值 458,357.14 元，核算内容为被评估单位应付与美域新城四五期客商签订合同对应的税款。

资产评估专业人员在核实被评估单位与四五期客商签订合同等资料，至评估基准日其他流动负债账面值为企业基准日后需实际偿还的税款，以核实后账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他流动负债评估值为 458,357.14 元。

I、长期借款

纳入评估范围的长期借款的账面值为 315,000,000.00 元，为天津银行的长期借款。

资产评估专业人员查看了有关明细账、借款合同，核实借款的账面值、期限、利率，并对提供借款银行进行了函证，同时通过查看记账凭证核实借款利息支付情况，并核对预提的借款利息，以证实其完整性。

经核实企业长期借款账面金额为企业实际需要承担的负债，记录完整，以核实后账面值 315,000,000.00 元作为评估值。

③评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：元				
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	225,210,768.44	225,210,768.44	-	-
合同负债	62,594,479.14	62,594,479.14	-	-
应付职工薪酬	466,185.81	466,185.81	-	-
应交税费	8,628,925.18	8,628,925.18	-	-
其他应付款	92,903,439.23	92,903,439.23	-	-
一年内到期的非流动负债	23,380,000.00	23,380,000.00	-	-
其他流动负债	458,357.14	458,357.14	-	-
流动负债合计	413,642,154.94	413,642,154.94	--	--
长期借款	315,000,000.00	315,000,000.00	-	-
非流动负债合计	315,000,000.00	315,000,000.00	-	-
负债合计	728,642,154.94	728,642,154.94	-	-

综上，负债评估值 728,642,154.94 元，无评估增减值。

4、收益法评估情况

(1) 模型的选择

采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价

值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益的市场价值。

A、企业自由现金流量的计算

预测期企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金变动额

B、加权平均资本成本的计算

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 WACC，计算公式为：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：We：权益资本结构比例；

Wd：付息债务资本结构比例；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估单位适用的所得税率。

权益资本成本 Ke 按国际通常使用的 CAPM 模型进行计算，计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中：Rf：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

Rc：企业特有风险调整系数。

C、被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值是指企业的经营性资产价值。

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

FCFF_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n：预测期；

i：预测期第 i 年。

D、非经营性、溢余资产的范围

在本模型中，非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产，相应的其他资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

E、非经营性、溢余负债的范围

在本模型中，非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的其他负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

F、股东全部权益的市场价值计算

股东全部权益的市场价值计算公式为：

股东全部权益的市场价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

(2) 收益年限的确定

天津市天蓟房地产开发有限责任公司属于房地产开发行业，考虑到未来取得储备土地的不确定性和目前开发项目的周期。最终，确定天津市天蓟房地产开发有限责任公司收益期为有限期，预测期为目前开发项目的开发及销售周期为 2025 年至 2030 年度。

(3) 未来收益的确定

①未来收益预测的收益主体、口径的确定

考虑收益预测的合理性，确定被评估单位收益期收益主体为被评估单体报表口径，收益口径为预测期的企业自由现金流量。

②收入的预测

对于评估基准日前已经签订合同的住宅，根据合同价格计算基准日后现金流入；对于评估基准日尚未销售的住宅、底商和车位，采用市场比较法确定其销售单价，市场法测算过程详见本评估说明中《第三章资产基础法评估技术说明——一、流动资产》P21-P27，P33-P46；根据被评估单位提供的开发项目的未来销售计划、未来销售面积确认销售收入。

通过以上计算，对天津市天蓟房地产开发有限责任公司未来收益期实现的收入进行估算，具体见附表。

③营业成本的预测

根据企业提供的投资预算及支出计划、评估基准日实际发生额确认未来开发成本支出现金流情况。

通过以上测算，对天津市天蓟房地产开发有限责任公司收益期营业成本项目进行估算。

④税金及附加的预测

对被评估单位预测期税金及附加的测算，税金及附加项目包括城建税、教育费附加、地方教育附加。城建税、教育费附加和地方教育附加税率分别为7%、3%和2%。预测期税金及附加进行测算。

⑤销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将销售费用压缩到2%以内。”本次评估根据该决策内容，对销售费用按照预计实现销售的价值值的2%进行测算。

⑥管理费用的预测

根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策取评估对象开发投入的2%计算。

⑦土地增值税的预测

I、土地增值税汇算清缴

依据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额50%、未超过100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额100%、未超过200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额200%的部分 60%；

II、根据企业现执行的土地增值税预缴政策，普通住宅土地增值税预征率

为 3%，非住宅土地增值税预征率为 5%。

⑧折旧与摊销的测算

天津市天蓟房地产开发有限责任公司未来收益期非现金支出项目为折旧。折旧项目的确定以预测收益期当年计入成本费用的金额确认。

⑨资本性支出的预测

本次评估未考虑未来年度的资本性支出。

⑩营运资金增加额的估算

营运资金是随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金增加额指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金追加额。

根据房地产开发企业的特点，本次评估对被评估单位房地产开发板块的未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，故本次未来营运资金增加为零。

Ⓔ期末固定资产的回收

本次收益预测模型为有限年期，本次评估按照预测期末的固定资产的可回收价值确认期末固定资产的回收价值。

Ⓕ所得税计算

企业汇算清缴：根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定销售利润。企业所得税税率为 25%。

根据企业现执行的企业所得税预缴政策，按 15%核定毛利率预交企业所得税。

（4）折现率的确定

在估算被评估单位预测期企业自由现金流量基础上，我们计算与其口径相一致的加权平均资本成本（WACC），具体计算公式如下：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

W_e ：权益资本结构比例；

W_d ：付息债务资本结构比例；

T ——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

①权益资本成本（ K_e ）的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型（CAPM）确定。

即：
$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中：

R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

R_c ：企业特有风险调整系数。

A、无风险收益率（ R_f ）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司采用剩余到期年限 3-5 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.30%。

B、市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间

的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为 7.11%。

C、β的计算

β反映一种股票与市场同向变动的幅度。在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得β指标值，本说明中样本β指标的取值来源于 iFinD 资讯平台。

被评估单位β指标值的确定以选取的样本自 iFinD 资讯平台取得的考虑财务杠杆的β指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的β指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的β指标值。

考虑财务杠杆的β指标值与不考虑财务杠杆的β指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D / (D + E)] \times \beta_U$$

式中：β_L：有财务杠杆的 Beta；

β_U：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/(D+E)：被评估单位的目标资本结构

证券简称	考虑财务杠杆的 BETA	D(万元)	E (万元)	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑财务杠杆的 BETA
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158
海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的β指标值为 0.3654。

取企业所在集团（合并口径）的自身资本结构 261.94%作为被评估单位的目标资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位

的权益系统风险系数，最终确定企业 β 值为 1.0832。

D、企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 3.5%。

F、股权资本成本的计算

通过以上计算，依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

②付息债务资本成本

依据企业所在集团（合并口径）的债务实际利率，付息债务资本成本取值为 7.70%。

③加权平均资本成本的确定

通过上述指标的确定，计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%。

（5）评估值测算过程与结果

根据以上估算，对被评估单位主营业务价值进行估算，2025 年至 2030 年具体估算结果为：

单位：万元

	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	-	56,069.45	55,025.73	30,419.83	1,939.91	1,939.91
销售收入	-	55,657.32	54,617.21	30,202.71	1,925.00	1,925.00
土地成本可抵扣进项税	-	412.12	408.52	217.12	14.91	14.91
以前年度预售尾款到账						
现金流出	6,326.68	42,281.13	23,198.62	144.08	115.89	-2,861.01
开发成本	6,202.63	37,215.79	18,607.90	-	-	-
税金及附加	-	206.29	201.16	113.96	6.93	-306.69
管理费用	124.05	744.32	372.16	-	-	-
销售费用	-	1,113.15	1,092.34	604.05	38.50	38.50
土地增值税	-	967.91	919.34	-1,572.03	-	-
所得税	-	2,033.68	2,005.72	998.09	70.46	-2,592.82
加：折旧	36.63	36.63	36.63	36.63	36.63	-
加：摊销						

加:期末营运资金回收						
加:期末固定资产回收					687.00	
减:资本性支出						
减:营运资金追加额	-	-	-	-		
企业自由现金流量	-6,290.05	13,824.95	31,863.74	30,312.39	2,547.66	4,800.93

(6) 非经营性、溢余资产、负债的评估

①非经营性、溢余资产价值的估算

2024 年 12 月 31 日，天津市天蓟房地产开发有限责任公司持有的非经营性、溢余资产包括溢余货币资金、预付账款、其他应收款、存货、投资性房地产、递延所得税资产等，经过评估其价值为 43,166.54 万元。

②非经营性、溢余负债价值的估算

被评估单位非经营性、溢余负债项目包括应付账款、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款等，评估值为 32,720.93 万元。

③付息债务的估算

被评估单位付息负债包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款，评估值为 33,838.00 万元。

(7) 股东全部权益的市场价值确定

通过以上测算，根据公式股东全部权益的市场价值=主营业务价值+其他资产价值-其他负债价值-付息债务价值，最终计算被评估单位评估基准日股东全部权益的市场价值为 38,951.79 万元。

5、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

(五) 华景地产评估情况

1、评估基本情况

(1) 评估方法的选择

资产基础法、收益法

(2) 评估结果

采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津市华景房地产开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 175,761.64 万元，评估值为 170,127.41 万元，减值额为 5,634.23 万元，减值率为 3.21%；负债账面价值为 22,051.61 万元，评估值为 22,051.61 万元，无增减值；所有者权益账面值为 153,710.03 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 148,075.80 万元，减值额为 5,634.23 万元，减值率为 3.67%。具体各类资产及负债的评估结果见下表：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	138,913.12	130,617.11	-8,296.02	-5.97
非流动资产	36,848.52	39,510.30	2,661.78	7.22
其中：投资性房地产	36,841.88	39,504.83	2,662.96	7.23
固定资产	4.36	3.19	-1.18	-26.95
递延所得税资产	2.28	2.28	-	-
资产总计	175,761.64	170,127.41	-5,634.23	-3.21
流动负债	21,650.51	21,650.51	-	-
非流动负债	401.10	401.10	-	-
负债合计	22,051.61	22,051.61	-	-
净资产（所有者权益）	153,710.03	148,075.80	-5,634.23	-3.67

（3）评估增减值分析

所有者权益评估减值额为-5,634.23 万元，减值率为 3.67%，其中：

①存货减值 8,296.02 万元，减值率为 24.63%，减值原因为：项目所在区域的房地产价格水平近年有所下降，导致评估减值。

②投资性房地产评估增值 2,662.96 万元，增值率 7.23%，增值原因为：企业对投资性房地产采用成本模式计量计提折旧，本次评估采用市场法导致评估增值。

③固定资产评估减值 1.18 万元，减值率 26.95%，减值原因为：部分设备采用了二手市场价及市场价变化，造成评估减值。

2、评估假设

本次对华景地产的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

(1) 流动资产

本次评估范围内流动资产包括：货币资金、其他应收款、存货及其他流动资产。

①货币资金—银行存款

纳入评估范围的银行存款账面价值为 3,184,846.57 元，共有 8 个银行账户，其中 0 个美金账户，8 个人民币账户。

经评估，银行存款评估值为 3,184,846.57 元。

②其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 1,021,833,245.27 元，计提坏账准备 91,369.07 元，其他应收款净额为 1,021,741,876.20 元，核算内容为被评估单位除预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。

经过评估，纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 91,369.07 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，其他应收款评估值为 1,021,741,876.20 元。

③存货

A、开发产品

(A) 评估范围

纳入评估范围的存货账面余额为 336,777,755.00 元，其中：产成品开发产品账面余额 26,318,655.00 元，开发成本账面余额 310,459,100.00 元。

纳入评估范围的产成品（开发产品）中盛庭名景花园（盛庭明景百年宅为盛庭名景花园 16-21 号楼）位于天津市北辰区瑞景街辰景路近新园路，建成于 2019 年 11 月，以钢混结构为主。所有产成品（开发产品）均为项目尾盘，已开发完成。截至评估基准日，所有产成品（开发产品）维护保养良好，可正常出售。

(B) 评估方法

考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，为在建开发房地产项目，周边开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，故选用动态假设开发法确定开发项目评估值。

I、销售收入现金流的预测

A、未来年度销售情况

a、销售单价

对于评估基准日尚未销售的房产，采用市场比较法确定其销售单价。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式：

$$\text{评估对象} = \text{比较案例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易期日修正} \times \text{区域因素修正} \times \text{实物因素修正} \times \text{权益因素修正}$$

住宅市场单价（以开发产品序号 1 盛庭名景花园 7-1-1801 为单价比较基准）

经资产评估专业人员对房地产市场进行调查，根据交易时间相近、用途相同、处于同一供需圈层的原则对可比案例进行筛选，最终选择在市场、实物、权益及区位相同或相近的三个交易案例：

项目名称	名称	所在区域	用途	建筑面积	装修程度	建成年月	可比实例来源	交易日期	交易价格（元/m²）（不含税）
评估对象	评估对象-盛庭名景花园住宅	天津市瑞景街	住宅	111.95	毛坯	2019	——	2024 年 12 月	待估
可比实例 1	盛庭名景花园住宅	天津市瑞景街	住宅	85.67	精装	2019	链家	2024 年 12 月	15,058.00
可比实例 2	盛庭名景花园住宅	天津市瑞景街	住宅	84.05	简装	2019	链家	2024 年 12 月	16,657.00
可比实例 3	盛庭名景花园住宅	天津市瑞景街	住宅	91.43	精装	2019	链家	2024 年 12 月	16,406.00

通过对交易情况、交易时间、区域因素、实物状况、权益状况等方面进行系数修正得出比准单价，通过对比准单价分析，按照比准单价的算术平均得出评估对象的不含税销售单价，并求得不含税销售总价。

$$\begin{aligned} \text{不含税市场单价} &= (15,470.00 + 17,280.00 + 15,170.00) \div 3 \\ &= 15,970.00 \text{（元/m}^2\text{）（取整）} \end{aligned}$$

通过市场法比较并修正面积、楼层因素后得出尾盘房产不含税市场单价如

下:

评估 明细表序号	资产名称	房屋 用途	房号	建筑面积㎡	房屋不含税单 价 (元/㎡)
1	盛庭名景花园	住宅	7-1-1801	111.95	15,970.00
2	盛庭名景花园	住宅	7-1-1803	112.62	15,970.00
3	盛庭名景花园	住宅	8-1-702	119.64	15,172.00
4	盛庭名景花园	住宅	8-1-902	119.64	15,172.00
5	盛庭名景花园	住宅	8-1-1002	119.64	15,172.00
6	盛庭名景花园	住宅	11-2-1801	113.92	15,970.00
7	盛庭名景花园	住宅	12-1-2304	91.58	16,130.00
8	盛庭名景花园	住宅	24-1-2604	91.45	16,130.00
9	盛庭名景花园	住宅	10-1-1801	112.17	15,970.00
10	盛庭明景百年宅	住宅	16-1-202	85.26	14,517.00
11	盛庭明景百年宅	住宅	17-1-2203	86.00	16,130.00
12	盛庭明景百年宅	住宅	18-1-1802	84.96	16,130.00
13	盛庭明景百年宅	住宅	18-1-1804	92.83	16,130.00
14	盛庭明景百年宅	住宅	18-1-2503	84.96	16,130.00
15	盛庭明景百年宅	住宅	19-1-403	84.96	14,517.00
16	盛庭明景百年宅	住宅	19-1-1803	84.96	16,130.00
17	盛庭明景百年宅	住宅	19-1-1901	91.74	16,130.00
18	盛庭明景百年宅	住宅	19-1-2503	84.96	16,130.00
19	盛庭明景百年宅	住宅	20-1-204	93.12	14,517.00

b、销售收入的确定

根据华景公司提供的开发项目的未来计划，销售收入测算情况见下表：

序号	项目	单位	2026 年
1	未来销售收入	万元	2,926.37
2	住宅类销售收入	万元	2,926.37
3	住宅销售		
3.1	销售总价	万元	2,926.37
3.2	总销售数量	平方米	1,866.36
3.3	销售比例		100.00%
3.4	销售收入	万元	2,926.37
4	收入合计	万元	2,926.37

c、土地成本可抵扣进项税

盛庭名景花园项目为简易征收项目，因此土地成本可抵扣进项税为 0。

d、未来开发成本支出

该项目已全部建成，因此未来不存在开发成本支出。

e、管理费用

该项目为尾盘项目，后续不再追加成本投入，因此不再考虑管理费用。

f、销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将销售费用压缩到 2% 以内。”本次评估根据该决策内容，对销售费用按照预计实现销售的价值值的 2% 进行测算。

g、确定增值税金及附加

应交增值税（简易征收）为销售收入的 5%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加税率分别为 7%，3%，2%，以实际缴纳的增值税税额计算。

h、土地增值税测算

依据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%；

i、所得税测算

根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定销售利润。企业所得税税率为 25%。因企业申报基准日当年可结转以后年度弥补的亏损额合计数为 1008.39 万元，大于 2026 年利润总额 218.42 万元，因此实际应缴纳所得税为 0。

j、现金流净值的测算

现金流净值=销售收入-后续开发成本-税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税-企业所得税

II、折现率

在估算被评估单位预测期企业自由现金流量基础上，我们计算与其口径相一致的加权平均资本成本（WACC），具体计算公式如下：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

W_e ：权益资本结构比例；

W_d ：付息债务资本结构比例；

T ——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

A、权益资本成本（ K_e ）的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型（CAPM）确定。

即：
$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中： R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

R_c ：企业特有风险调整系数。

a、无风险收益率（ R_f ）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司采用剩余到期年限 3-5 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.30%。

b、市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第1号》，本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为7.11%。

c、β的计算

β反映一种股票与市场同向变动的幅度。在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得β指标值，本说明中样本β指标的取值来源于iFinD资讯平台。

被评估单位β指标值的确定以选取的样本自iFinD资讯平台取得的考虑财务杠杆的β指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的β指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的β指标值。

考虑财务杠杆的β指标值与不考虑财务杠杆的β指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D / (D + E)] \times \beta_U$$

式中：β_L：有财务杠杆的Beta；

β_U：无财务杠杆的Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/(D+E)：被评估单位的目标资本结构

证券简称	考虑财务杠杆的BETA	D(万元)	E(万元)	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑财务杠杆的BETA
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158
海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的β指标值为0.3654。

取企业自身资本结构261.94%作为目标资本结构D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数，最终确定企业β值为1.0833。

d、企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为3.5%。

e、股权资本成本的计算

通过以上计算，依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

B、付息债务资本成本

依据企业所在集团（合并口径）的债务实际利率，付息债务资本成本取值为 7.70%。

C、加权平均资本成本的确定

通过上述指标的确定，计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%。

III、确定评估结论

依据上述各项测算方法，存货开发产品评估值测算如下：

单位：万元

项目	2026 年
现金流入	2,926.37
销售收入	2,926.37
土地成本可抵扣进项税	-
现金流出	76.09
开发成本	-
税金及附加	17.56
管理费用	-
销售费用	58.53
土地增值税	-
所得税	-
开发项目净现金流量	2,850.28
折现率	7.63%
折现年期	1.50
折现系数	0.90
折现现金流	2,552.63
开发成本评估值	2,552.63

B、存货—开发成本

（A）评估范围

纳入评估范围的存货—开发成本为津北辰北(挂)2014-049 号地块的商业金融用地，账面余额为 452,831,619.14 元，计提减值准备 142,372,519.14 元，账面净

额 310,459,100.00 元。

2024 年 1 月，天津市华景房地产开发有限公司以总价 33.05 亿元通过摘牌方式取得津北辰北(挂)2014-049 号地块，地上由天津华景公司开发建设“盛庭花园”项目。项目位于天津市北辰区北辰道北侧，其四至为：东至地铁一号线停车场，南至北辰道，西至外环西路，北至天津市松宝跨世纪商贸城有限公司。地块占地面积共计 232,250.10 平方米，取得天津市房地产权证 7 份。其中，居住用地 183,286.20 平方米，幼儿园用地 4,330 平方米，中学用地 24,729.8 平方米，商业金融业出让土地面积 19,904.6 平方米。截至评估基准日，居住用地房产已建成竣工并已入住，幼儿园、中学地块已建成竣工并完成移交，商业金融土地尚未开工。

根据 2024 年 11 月 18 日，天津市政府文件《市规划资源局关于进一步加强建设用地供后开发利用监管有关工作的通知》（津规资利用【2024】185 号）（十五）条规定，“确因疫情影响，未能按期开竣工的，可不计入违约期，免除相应违约责任，开竣工时间可自动顺延，不再办理延期手续”。“津北辰北（挂）2014-049 号”宗地《补充合同五》约定的竣工延期到 2023 年 4 月 25 日前，可自动顺延 3 年，至 2026 年 4 月中旬。

“盛庭花园”项目商业地块规划总建筑面积为 74,767.00 m²，地上建筑面积 59,714.40 m²、地下建筑面积为 15,053.00 m²（440 个车位）。项目规划用途为商业和酒店。截至评估基准日，项目尚未开工。

（B）评估方法

考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，为在建开发房地产项目，周边开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，故选用动态假设开发法确定开发项目评估值。

动态假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：

R_i：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入-后续开发成本支出-销售税金及附加-土地增值税-销售费用-管理费用-企业所得税

年销售收入现金流入：按照评估基准日当地同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，采用市场法测算，根据销售去化周期确定各年销售收入现金流入。

后续开发成本支出：根据企业提供并经资产评估专业人员核实的后续需要投入的开发成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施配套费、公共设施配套费、开发间接费等。

销售税金及附加：根据国家和地方的现行税法和相关规定，房地产销售需交纳的相关附加税费包括城建税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。

销售费用：包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次参考同类房地产开发公司的销售费率（销售费用占销售收入的比例）确定。

管理费用：系为组织项目开发而发生的管理人员工资、固定资产折旧摊销等间接费用。本次参考同类房地产开发公司的管理费率（管理费用占开发成本的比例）确定。

企业所得税：根据项目的销售情况，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额。

- i: 折现率
- n: 后续房地产项目开发所需的时间周期

(C) 评估计算过程

根据被评估单位提供的资料，项目可销售建筑面积、业态及销售情况如下表：

房产类型	未售面积/个数（㎡/个）
商业裙房	35,767.00
酒店	23,947.00
商业项目地下车位	440.00

A、销售收入现金流的预测

a、未来年度销售情况

aa、销售单价

对于评估基准日尚未销售房产，采用市场比较法确定其销售单价。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式：

评估对象＝比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×实物因素修正×权益因素修正

商业市场单价

经资产评估专业人员对房地产市场进行调查，根据交易时间相近、用途相同、处于同一供需圈层的原则对可比案例进行筛选，最终选择在市场、实物、权益及区位相同或相近的三个交易案例

项目名称	名称	所在区域	用途	建筑面积	装修程度	建成年月	可比实例来源	交易日期	交易价格（元/㎡、不含税）
评估对象	盛庭花园商业	北辰区	商业	268.93	毛坯	新建	链家	2024 年	待估
可比实例 1	双发温泉花园	北辰区	商业	46.90	简装	1998 年	链家	2024 年	19,190.00
可比实例 2	都旺新城竹芳园	北辰区	商业	214.14	简装	2003 年	链家	2024 年	18,633.00

可比实例 3	融创东岸名郡	北辰区	商业	43.49	简装	2019 年	链家	2024 年	18,396.00
-----------	--------	-----	----	-------	----	--------	----	--------	-----------

通过对交易情况、交易时间、区域因素、实物状况、权益状况等方面进行系数修正得出比准单价，通过对比准单价分析，按照比准单价的算术平均得出评估对象的不含税销售单价，并求得不含税销售总价。

不含税市场单价=（18,290.00+17,930.00+17,350.00）÷3=17,860.00（元/㎡）
（取整）

酒店式公寓市场单价

经资产评估专业人员对房地产市场进行调查，根据交易时间相近、用途相同、处于同一供需圈层的原则对可比案例进行筛选，最终选择在市场、实物、权益及区位相同或相近的三个交易案例。

项目名称	名称	所在区域	用途	建筑面积	装修程度	建成年月	可比实例来源	交易日期	交易价格 （元/㎡、不含税）
评估对象	评估对象	天津市北辰区	商业	55.00	毛坯	新建	——	2024 年 12 月	待估
可比实例 1	红星国际广场	天津市北辰区	商业	57.78	精装	2017 年	链家	2024 年 12 月	10,039.00
可比实例 2	红星国际广场	天津市北辰区	商业	57.10	精装	2017 年	链家	2024 年 12 月	9,983.00
可比实例 3	红星国际广场	天津市北辰区	商业	57.00	精装	2017 年	链家	2024 年 12 月	9,825.00

通过对交易情况、交易时间、区域因素、实物状况、权益状况等方面进行系数修正得出比准单价，通过对比准单价分析，按照比准单价的算术平均得出评估对象的不含税销售单价，并求得不含税销售总价。

不含税市场单价=（9,560.00+9,510.00+9,360.00）÷3=9,480.00（元/㎡）（取整）

ab、土地成本可抵扣进项税

国家税务总局《关于发布<房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第四条：房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土

地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9%）

即：房地产业增值税计税销售额是扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额，即实行差额计征增值税，其直接结果是降低了增值税的计税基础——计税销售额。同时，文件规定土地出让价款可全额抵减销售收入后计算增值税，而非将土地价款纳入进项税抵扣范围。

盛庭花园项目的土地出让金为 28,324.97 万元，项目全盘收入为 66,262.70 万元（不含地下车位部分），则土地成本可抵扣进项税为 2,338.76 万元（土地出让金/（1+9%）*9%）。

ac、销售收入的确定

根据被评估单位提供的开发项目的未来销售面积和销售单价测算，销售收入测算情况见下表：

序号	项目	单位	金额
1	未来销售收入	万元	71,982.71
2	商业类销售收入	万元	43,560.950
3	1 层商业销售		
3.1	销售单价	元/m ²	17,860.00
3.2	总销售数量	m ²	7,153.40
3.3	销售收入	万元	12,775.97
4	2 层商业销售		
4.1	销售单价	元/m ²	12,502.00
4.2	总销售数量	m ²	7,153.40
4.3	销售收入	万元	8,943.18
5	3 层商业销售		
5.1	销售单价	元/m ²	10,751.72
5.2	总销售数量	m ²	7,153.40
5.3	销售收入	万元	7,691.13
6	4-5 层商业销售		
5.1	销售单价	元/m ²	9,890.87
5.2	总销售数量	m ²	14,306.80
5.3	销售收入	万元	14,150.67

6	酒店式公寓销售		
6.1	销售单价	元/个	9,480.00
6.2	总销售数量	m ²	23,947.00
6.3	销售收入	万元	22,701.75
7	普通车位销售		
7.1	销售单价	元/个	130,000.00
7.2	总销售数量	个	440.00
7.3	销售收入	万元	5,720.00
8	土地出让金可抵扣进项税	万元	2,338.76
收入合计		万元	74,321.47

b、后续开发支出

ba、项目目标总投

单位：万元

序号	明细项	合计
一	土地成本合计	33,672.20
二	前期工程费	2,006.87
三	建筑安装工程费	31,816.17
四	基础设施工程费	4,915.56
五	公共配套设施费	2,038.92
六	开发间接费（不含贷款利息）	-
七	资本化利息	11,433.62
项目建设总成本		86,060.69

bb、评估基准日已发生成本支出

截至评估基准日，已发生成本支出不含税金额为 45,283.16 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	内容	评估基准日-开发成本账面值构成
1	土地成本	33,672.20
2	前期工程费	-
3	建筑安装工程费	-
4	基础设施工程费	-
5	公共配套设施费	177.35

6	开发间接费	-
7	资本化利息	11,433.62
	合计	45,283.16

bc、评估基准日后续成本支出

根据企业提供的项目投资预算及支出计划、评估基准日实际发生额，未来开发成本支出情况如下：

后续成本支出计划表

单位：万元

序号	项目	后续成本合计
1	土地成本	0.00
2	前期工程费	2,006.87
3	建筑安装工程费	31,816.17
4	基础设施工程费	4,915.56
5	公共配套设施费	2,038.92
6	开发间接费	-
7	资本化利息	
8	合计	40,777.52

c、销售费用、管理费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代理销售的佣金等。根据天津津投城市开发股份有限公司内部决策：“销售费用应细化各类销售费用支出标准，从严控制各项销售费用开支，将销售费用压缩到 2% 以内。”本次评估根据该决策内容，对销售费用和管理费用按照预计实现销售的价值 2% 进行测算。

d、确定增值税金及附加

预缴增值税为销售收入的 3%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加税率分别为 7%，3%，2%，以实际缴纳的增值税税额计算。

e、土地增值税测算

ea、土地增值税汇算清缴

依据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问

题的通知》（财税[2016]43 号）及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

- 增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；
 - 增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；
 - 增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；
 - 增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%；
- 根据企业提供的预算资料，测算汇算清缴不需缴纳土地增值税。

eb、根据企业现执行的土地增值税预缴政策，普通住宅土地增值税预征率为 2%，非住宅土地增值税预征率为 4%。

f、所得税测算

fa、企业所得税汇算清缴

根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减成本、税金和期间费用后的值确定销售利润。企业所得税税率为 25%

fb、根据企业现执行的企业所得税预缴政策，按 15%核定毛利率预交企业所得税

g、现金流净值

现金流净值=销售收入-后续开发成本-税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税-企业所得税

各年度现金流净值测算如下：

单位：万元			
项目	2026 年	2027 年	2028 年
现金流入	7,432.15	29,728.58	37,160.75
销售收入	7,198.27	28,793.07	35,991.37
土地成本可抵扣进项税	233.88	935.51	1,169.38
现金流出	17,364.98	27,759.29	-1,755.60
开发成本	16,311.01	24,466.51	-

项目	2026 年	2027 年	2028 年
税金及附加	25.91	103.66	-67.89
管理费用	326.22	381.79	381.79
销售费用	143.97	575.86	719.83
土地增值税	287.93	1,151.72	-1,439.65
所得税	269.94	1,079.74	-1,349.68
开发项目净现金流量	-9,932.83	1,969.29	38,916.36

B、折现率

折现率又称报酬率，是投资回报与所投入资本的比率。本次评估考虑到开发项目是房地产开发企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是一致的，因此本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本(WACC)。

具体计算公式如下：

$$WACC = K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

KD——付息债务资本成本；

KE——权益；

KE——权益资本成本；

D——付息债务价值；

E——权益价值；

V=D+E；

T——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

无风险收益率（RF）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估

企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司采用剩余到期年限 3-5 年国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，根据本公司研究发布的无风险报酬率指标值为 1.30%。

市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，根据本公司研究发布的市场风险溢价指标值为 7.11%。

β的计算

β反映一种股票与市场同向变动的幅度。在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得β指标值，本说明中样本β指标的取值来源于 iFinD 资讯平台。

被评估单位β指标值的确定以选取的样本自 iFinD 资讯平台取得的考虑财务杠杆的β指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的β指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的β指标值。

考虑财务杠杆的β指标值与不考虑财务杠杆的β指标值换算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D / (D + E)] \times \beta_U$$

式中：βL：有财务杠杆的 Beta；

βU：无财务杠杆的 Beta；

T：被评估单位的所得税税率；

D/(D+E)：被评估单位的目标资本结构

证券简称	考虑财务 杠杆的 BETA	D(万元)	E（万元）	D/(D+E)	E/(D+E)	t	不考虑财务 杠杆的 BETA
城建发展	1.1337	3,655,757.22	1,058,629.19	77.54%	22.46%	25.00%	0.3158

海泰发展	0.9378	96,985.59	177,035.74	35.39%	64.61%	25.00%	0.6647
京投发展	1.3857	4,116,165.77	281,495.49	93.60%	6.40%	25.00%	0.1158
平均值				68.85%	31.15%		0.3654

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的 β 指标值为 0.3654。

取企业自身资本结构 261.94%作为目标资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数，最终确定企业 β 值为 1.0833。

企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 3.5%。

股权资本成本的计算

通过以上计算，依据 $KE=RF+\beta(RM-RF)+\alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 12.50%。

付息债务资本成本

依据企业所在集团（合并口径）的债务实际利率，付息债务资本成本取值为 7.70%。

加权平均资本成本的确定

通过上述指标的确定，计算 WACC 加权平均资本成本为 7.63%

C、开发项目评估值的确定

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

根据公式：

将各年的现金流净值计算折现并累加即可得出评估对象的未售房产部分的评估值，具体见下表：

单位：万元			
项目	2026 年	2027 年	2028 年
开发项目净现金流量	-9,932.83	1,969.29	38,916.36

折现率	7.63%	7.63%	7.63%
折现年期	1.50	2.50	3.50
折现系数	0.90	0.83	0.77
折现现金流	-8,895.55	1,638.61	30,086.07
加：			
以前年度预售款现金流入			
开发成本评估值			
			22,829.13

(D) 评估结果

通过以上评估，存货账面余额 336,777,755.00 元，存货评估值为 253,817,600.00 元，减值 82,960,155.00 元，减值率为 24.63%，主要原因是项目所在区域的房地产价格水平近年有所下降，导致评估减值。

(2) 投资性房地产

①评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产，评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面价值
投资性房地产合计	377,317,524.22
减：投资性房地产减值准备	8,898,755.90
投资性房地产净额	368,418,768.32

②投资性房地产概况

纳入评估范围的投资性房地产基本概况如下：

1) 投资性房地产用途分类

纳入评估范围内的投资性房地产规划用途为商业和地下车库，实际用途商业和地下车库。

至评估基准日投资性房地产维护保养正常，可正常使用。纳入评估范围内的投资性房地产主要用于商业经营和地下车库。

2) 投资性房地产结构特征

盛庭丽景 8 套公建、盛庭名景 20 套公建、盛庭豪景 8 套公建位于天津市北辰区瑞景街辰景路近新园路，均为 1 层或 2 层公建，2018 年-2019 年竣工，建筑

面积合计 8297.86 平方米，项目用地性质均为出让。主体结构为钢混结构；地基基础为筏板基础，有较好承载能力；承重构件为现浇柱、梁，基础完好；非承重墙为实砌砖墙；防水、防腐、隔热、保温层完好；落水管排水，排水基本畅通。设备部分配备电梯，自动报警系统，烟感探测装置、自动喷淋系统、应急照明系统、消防广播系统等消防设备设施，暗设水电，设备、线路照明装置完好，使用正常，物业维护良好。

盛庭丽景、盛庭名景、盛庭豪景地下车库位于天津市北辰区瑞景街辰景路近新园路，未售建筑面积合计 72725.11 平方米，评估对象位于负一层。主体结构为钢混结构；地基基础为筏板基础，有较好承载能力；承重构件为现浇柱、梁，基础完好；非承重墙为实砌砖墙；防水、防腐、隔热、保温层完好；落水管排水，排水基本畅通。设备部分配备自动报警系统，烟感探测装置、自动喷淋系统、应急照明系统、消防广播系统等消防设备设施，暗设水电，设备、线路照明装置完好，使用正常，物业维护良好。

纳入评估范围的投资性房地产具体明细如下：

序号	楼盘名称	用途	存放地点	数量	面积（平方米）	账面原值（元）	账面净值（元）
1	盛庭名景公建	商业	天津市北辰区新园道	20 套	4,048.35	62,679,865.54	53,277,885.69
2	盛庭丽景公建	商业	天津市北辰区辰达北路与新园道交口西南侧	8 套	2,053.93	32121542.69	25822348.72
3	盛庭豪景公建	商业	天津市北辰区辰景路	8 套	2,195.58	29,904,157.63	25,418,533.91
4	盛庭丽景地下车库	车位	天津市北辰区辰达北路与新园道交口西南侧	236 个	8,101.08	315,408,023.63	272,798,755.90
5	盛庭名景地下车库	车位	天津市北辰区新园道	1080 个	35,923.08		
6	盛庭豪景地下车库	车位	天津市北辰区辰景路	714 个	28,700.95		

③评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。资产评估师应当根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，恰当选择评估方法。

根据评估准则的相关要求，对投资性房地产进行评估，评估方法原则上主

要采用收益法或市场法进行评估，资产评估师运用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法，由于大部分待估房地产和车库未对外租赁，无法采用收益法，故本次根据待估房地产的实际情况及特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用市场法评估。

A、市场法

市场法是指根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法。

基本计算公式： $P=P'\times A\times B\times C\times D$

式中：P——被估房地产评估价值；

P'——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

(A) 评估计算过程

市场比较法是将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式：

评估对象＝比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×实物因素修正×权益因素修正

经资产评估专业人员对房地产市场进行调查，根据交易时间相近、用途相同、处于同一供需圈层的原则对可比案例进行筛选，最终选择在市场、实物、权益及区位相同或相近的三个交易案例

项目名称	名称	所在区域	用途	建筑 面积	装修程 度	建成年 月	可比实 例来源	交易日期	交易价格 (元/㎡) (不含税)
------	----	------	----	----------	----------	----------	------------	------	------------------------

评估对象	盛庭丽景公建	北辰区	商业	268.93	毛坯	2018 年	——	2024 年 12 月	待估
可比实例 1	双发温泉花园	北辰区	商业	46.90	简装	1998 年	链家	2024 年 12 月	19,190.00
可比实例 2	都旺新城竹芳园	北辰区	商业	214.14	简装	2003 年	链家	2024 年 12 月	18,633.00
可比实例 3	融创东岸名郡	北辰区	商业	43.49	简装	2019 年	链家	2024 年 12 月	18,396.00

通过对交易情况、交易时间、区域因素、实物状况、权益状况等方面进行系数修正得出比准单价，通过对比准单价分析，按照比准单价的算术平均得出评估对象的不含税销售单价，并求得不含税销售总价。

不含税市场单价=（18,290.00+17,750.00+16,840.00）÷3=17,630.00（元/m²）
（取整）

该房产所在楼层为 1-2 层，总层数为 2 层。参考天津市最新基准地价文件商业类楼层修正，2 层商业单价为 1 层单价 70%，故 1-2 层单价为一层单价 85%。可以得出评估对象修正后的不含税市场单价为 14,986.00（元/m²取整）

根据企业申报的商品房抵拨工程款协议书（签订时间：2020 年 9 月 15 日；抵款单位名称：天津市房信建筑工程总承包有限公司），纳入评估范围的投资性房地产-盛庭名景公建（地址：北辰区新园道 35 号；不动产权证号：津（2022）北辰区不动产权第 1502630 号；建筑面积：212.70 平方米。）存在以房抵款事项，房屋含税单价为 30,000 元/平方米，本次评估以合同单价确认评估值。

通过市场法比较并考虑修正面积、楼层因素后得出所有投资性房地产不含税市场价格如下：

序号	楼盘名称	用途	详细地址	数量	面积（平方米）	评估价值（元不含税）
1	盛庭名景公建	商业	天津市北辰区新园道	20 套	4,048.35	64,875,443.00
2	盛庭丽景公建	商业	天津市北辰区辰达北路与新园道交口西南侧	8 套	2,053.93	32,644,100.00
3	盛庭豪景公建	商业	天津市北辰区辰景路	8 套	2,195.58	33,628,800.00
4	盛庭丽景地下车库	车位	天津市北辰区辰达北路与新园道交口西南侧	236 个	8,101.08	30,680,000.00
5	盛庭名景地下车库	车位	天津市北辰区新园道	1080 个	35,923.08	140,400,000.00

6	盛庭豪景地下车库	车位	天津市北辰区辰景路	714 个	28,700.95	92,820,000.00
---	----------	----	-----------	-------	-----------	---------------

④评估结果

投资性房地产账面价值为 368,418,768.32 元，评估值为 395,048,343.00 元，评估增值 26,629,574.68 元，增值率 7.23%。增值原因为企业对投资性房地产采用成本模式计量计提折旧，本次评估采用市场法评估，导致评估增值。

（3）机器设备类固定资产

①评估范围

纳入评估范围的设备类资产为机器设备及电子设备。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

②设备概况

本次纳入评估范围的固定资产为机器设备及电子设备。

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2016 年，存放于华景公司。

机器设备 4 项，主要为冰箱和净水器。电子设备 47 项，主要为电脑、空调等。截至评估基准日，所有设备使用正常。

③评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法二手价。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

I、设备重置全价的确定：

重置全价=购置价

设备购置价：对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或经销商询价及网上查询等，以及物价指数调整等确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

II、成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

III、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

市场法计算方法：

由于部分委估设备购置年限较长，委估设备的二手市场交易案例较多，可以满足市场比较的需求，因此可以采用市场法进行评估；

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，采用市场法进行评估作价。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。

评估值=不含税二手市场价值作为评估价值基础依据并对其进行各项参数调整得出评估值。

④评估结果

机器设备类固定资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	34,342.00	1,717.10	30,540.00	4,582.00	-11.07	166.85
电子设备	284,738.00	41,890.79	145,060.00	27,272.00	-49.05	-34.90
合计	319,080.00	43,607.89	175,600.00	31,854.00	-44.97	-26.95

机器设备评估增值主要原因是，企业会计折旧年限小于评估所使用的经济

寿命年限。电子设备评估减值主要原因是，部分设备采用市场法二手价评估。

（4）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 22,842.27 元。核算内容为资产减值准备形成的递延所得税资产。对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

经过以上评估程序，递延所得税资产评估值 22,842.27 元。

（5）负债

①评估范围

本次评估范围内负债包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、预计负债。

②评估方法

A、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为 192,778,825.04 元，主要为应付的工程款、装修费等。

资产评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，并对金额较大的应付账款进行了函证；对于不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为 192,778,825.04 元。

B、应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值为 396,771.00 元，主要为工资。

资产评估专业人员了解企业的工资制度，对应付职工薪酬账面值进行了核实，查看账簿记录、抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性。

经以上评估程序，应付职工薪酬评估值为 396,771.00 元。

C、应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值 6,915,597.70 元，为教育费附加、地方教育附加、应交城市维护建设税等。

资产评估专业人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算计算无误。应交税费账面金额为企业未来需偿付的债务，以核实后的账面金额确认评估值。

经上述评估程序，应交税费评估值为 6,915,597.70 元。

D、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 15,371,161.70 元，为应付的代理费、空房采暖费等。

资产评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，资产评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 15,371,161.70 元。

E、其他流动负债

纳入评估范围的其他流动负债的账面值为 1,042,762.72 元，核算内容为被评估单位的待转进项税额。

资产评估专业人员与企业了解了实际发生情况，复核了被评估单位与客户签订的销售合同、服务协议等，确认合同约定的收款时间、结算方式、纳税义务发生时点等条款，判断待转进项税额计提的基础是否符合会计准则要求，以核实后的账面值作为评估值。经评估，其他流动负债评估值为 1,042,762.72 元。

经上述评估程序，其他流动负债评估值为 1,042,762.72 元。

F、预计负债

纳入评估范围的预计负债的账面值为 4,011,000.00 元，为预提的执行款。资产评估专业人员与企业了解了实际发生情况，复核了欠款计提计算，以核实后

的账面值作为评估值。经评估，预计负债评估值为 4,011,000.00 元。

③评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：元				
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	192,778,825.04	192,778,825.04	-	-
应付职工薪酬	396,771.00	396,771.00	-	-
应交税费	6,915,597.70	6,915,597.70	-	-
其他应付款	15,371,161.70	15,371,161.70	-	-
其他流动负债	1,042,762.72	1,042,762.72	-	-
流动负债合计	216,505,118.16	216,505,118.16	-	-
预计负债	4,011,000.00	4,011,000.00	-	-
非流动负债合计	4,011,000.00	4,011,000.00	-	-
负债合计	220,516,118.16	220,516,118.16	-	-

综上，负债评估值 220,516,118.16 元，无评估增减值。

4、收益法评估情况

房地产开发业务公司，项目公司主要资产为存货—房地产开发项目，本次存货采用假设开发法进行评估。存货假设开发法已直接涵盖项目全周期的现金流预测，收益法和资产基础法结果差异很小，因此不再重复使用收益法测算。

5、可能影响评估工作的重大事项说明

(1) 未决诉讼事项

①于普文与华景公司、津投城开建设工程施工合同纠纷。2024 年 12 月 2 日，原告于普文与被告华景公司、津投城开、第三人天津市宝地建筑工程有限公司因建设工程施工合同纠纷向天津市北辰区人民法院提起诉讼，主要诉讼请求为：

A、判令华景公司向原告于普文履行代为清偿义务，向原告支付工程款 6852770.6 元及相应逾期付款利息；

B、判令华景公司向原告于普文履行代为清偿义务，支付原告垫付的农民工保证金 230000 元及相应逾期付款利息；

C、判令华景公司向原告于普文履行代为清偿义务，依据天津市北辰区人民

法院作出的（2022）津 0113 民初 9415 号民事判决书，代位清偿加倍支付延期履行期间的债务利息；

D、判令津投城开对上述三项诉请承担连带支付责任。该案件天津市北辰区人民法院已于 2025 年 5 月 30 日作出（2024）津 0113 民初 17397 号一审判决，判令被告华景公司于判决生效之日起 10 日内给付原告于普文【（2022）津 0113 民初 9415 号案件】工程款 6852770.6 元及相应逾期付款利息（以 6852770.6 元为基数，按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率，自 2019 年 10 月 29 日起计算至 2024 年 12 月 19 日止）；被告华景公司于判决生效之日起 10 日内给付原告于普文【（2022）津 0113 民初 9415 号案件】垫付的农民工保证金 230,000 元及相应逾期付款利息（以 230,000 元为基数，按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率，自 2019 年 10 月 29 日起计算至 2024 年 12 月 19 日止）；被告华景公司于判决生效之日起 10 日内给付原告于普文【（2022）津 0113 民初 9415 号案件】迟延履行期间的债务利息（以 7,082,770.6 元为基数，自 2023 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 19 日止，按照日 0.0175%标准计算）。后华景公司向天津市第二中级人民法院提出上诉，请求撤销天津市北辰区人民法院（2024）津 0113 民初 17397 号，改判驳回于普文的诉讼请求或将本案发回重审。该案件天津市第二中级人民法院于 2025 年 9 月 4 日作出（2025）津 02 民终 5462 号裁定，撤销天津市北辰区人民法院（2024）津 0113 民初 17397 号民事判决，发回天津市北辰区人民法院重审。

目前重审后的一审尚未开庭。上述涉诉的供应商合同的账面应付余额为 2,200.19 万元，覆盖本诉讼的涉诉金额，账面负债预计充足。

②安志凯、于楠与天津市华景房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷。2024 年 12 月 2 日，原告安志凯、于楠与被告华景公司因商品房预售合同纠纷向天津市北辰区人民法院提起诉讼，主要诉讼请求为：判令被告向原告支付逾期交房的已付款利息 32,882.57 元。2025 年 4 月 22 日，天津市北辰区人民法院作出（2025）津 0113 民初 80 号一审判决，以超过诉讼时效为由判令驳回原告的诉讼请求。截至目前，未收到原告上诉状。华景公司就上述仲裁案件账面计提金额为 0 万元，主要因为为报告期后判决，公司会在 2025 年度报告期内体现相关负债。

③李佳与天津市华景房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷。2024 年 12 月 1 日，原告李佳与被告华景公司因商品房预售合同纠纷向法院提起诉讼，主要诉讼请求为：判令被告向原告支付逾期交房的已付款利息人民币 25,544.29 元。原告已撤诉。华景公司就上述涉诉案件账面计提金额为 0 万元，主要系尚未判决，暂无法预计判决对公司的影响，故未计提负债。

（2）评估范围内资产的抵押、质押、担保情况

①纳入评估范围的投资性房地产共计 11 项资产存在抵押事项。根据抵押合同（公建抵押合同编号：D20240910003-DY02、抵押期限：2024 年 9 月 20 日至 2025 年 9 月 30 日；车位抵押合同编号：21005、抵押期限：2021 年 4 月 20 日至 2024 年 4 月 19 日，如在此期间，主债权未受清偿，抵押期限顺延至主债权全部清偿完毕）。抵押房产建筑面积共计 74,920.69 平方米，均已办理产权证书。

②存货在产品第一项征地拆迁补偿费内一块未开发的商服用地存在抵押情况。2014 年 6 月 12 日，天津华景房地产开发有限公司与天津市国土资源和房屋管理局签订了《天津市国有建设用地使用权出让合同》，取得位于北辰区北辰道北侧，宗地编号为津北辰北（挂）2014-049 号国有土地使用权。占地面积 232,250.10 平方米，土地出让金为 3,305,000,000.00 元。华景北辰商服用地为该土地出让合同中的商业金融业出让土地，占地面积 19904.6 平方米。华景北辰商服用地存在抵押事项（产权证号：房地证津字第 113051500468 号；抵押合同编号：5182020016；抵押期限：2020 年 12 月 25 日至 2023 年 12 月 24 日，如在此期间，主债权未受清偿，抵押期限顺延至主债权全部清偿完毕）。抵押土地占地面积共计 19,904.6 平方米。产权持有人为天津市华景房地产开发有限公司，抵押权人天津银行股份有限公司第一中心支行。

三、董事会对本次交易标的评估合理性及定价公允性分析

（一）董事会关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性的意见

1、评估机构的独立性

本次交易的评估机构符合《中华人民共和国证券法》规定条件。除正常业务关系外，评估机构及经办评估师与公司、交易对方、标的公司均不存在关联

关系，不存在除专业收费外的现实的和可预期的利害关系。评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是为本次交易提供合理的作价参考依据。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合置出资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的具有相关性。

4、评估定价的公允性

评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合置出资产实际情况，评估依据及评估结论合理。置出资产的最终交易价格以评估机构正式出具并经备案的评估结果为基础，经交易双方充分协商确定，评估定价公允。

综上所述，公司本次重组所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提具有合理性，评估目的与评估方法具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价具备公允性。

（二）评估依据的合理性

本次交易拟出售资产定价以具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为依据协商确定。根据沃克森评估出具的《资产评估报告》（沃克森评报字[2025]第 1900 号），以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，指定资产组的评估值为-23,896.08 万元。

本次重组中标的资产的最终交易价格以评估结论为基础，并由交易双方协商确定，有利于保护上市公司和全体中小股东的利益，具有合理性。

（三）后续变化对评估的影响

标的公司在经营中所涉及的国家和地方的现行法律法规、产业政策、行业管理体系等预计不会发生重大不利变化。评估是基于现有的国家法律、法规、产业政策及现有市场情况对标的资产、负债价值以及未来收益的合理预测，未考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。此外，评估已充分考虑未来政策、宏观环境、行业趋势等方面的变化，未来相关因素正常发展变化，预计上述变化不会影响本次标的资产估值的准确性。

（四）敏感性分析

因标的资产采用资产基础法进行评估，不适用敏感性分析。

（五）交易标的与上市公司的协同效应分析

本次交易完成后，上市公司不再拥有标的资产，标的资产与上市公司之间无协同效应。

（六）定价公允性分析

本次重大资产出售聘请的评估机构符合独立性要求，具有证券投资咨询相关业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中执行了现场核查，本次重大资产出售以上述评估机构出具的评估报告的评估结果为基础，经交易双方协商确认交易价格，交易定价方式合理，定价依据公允，符合上市公司和全体股东的合法利益。

（七）评估基准日至本报告书签署日之重要变化事项及其对评估及交易作价的影响

评估基准日至本报告书签署日，标的资产未发生影响评估结果的重要变化事项。

（八）交易定价与评估结果差异分析

截至评估基准日，经资产基础法评估，标的资产全部权益的账面价值为-7,888.77万元，评估值为-23,896.08万元，评估减值16,007.31万元，减值率202.91%。根据上述评估结果，经友好协商，交易双方确定标的资产的交易对价为1元。

本次交易定价与评估结果存在差异，交易价格确定为1元系交易双方充分

考虑了维护上市公司及全体中小股东利益的结果，符合市场同类交易定价惯例，交易公允，具有合理性。

四、上市公司独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见

（一）评估机构的独立性

本次交易的评估机构符合《中华人民共和国证券法》规定条件。除正常业务关系外，评估机构及经办评估师与公司、交易对方、标的公司均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和可预期的利害关系。评估机构具有独立性。

（二）评估假设前提的合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是为本次交易提供合理的作价参考依据。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合置出资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的具有相关性。

（四）交易定价的公允性

评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合置出资产实际情况，评估依据及评估结论合理。置出资产的最终交易价格以评估机构正式出具并经备案的评估结果为基础，经交易双方充分协商确定，评估定价公允。

综上所述，上市公司独立董事认为，公司本次交易中所委托的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的

情形。

第六章 本次交易合同的主要内容

一、合同签署主体

甲方（出让方）：津投城开股份有限公司

乙方（受让方）：天津城市运营发展有限公司

丙方（置出资产归集主体）：天津市津玺城开企业管理有限责任公司

二、交易价格及定价依据

各方认可《评估报告》的评估结果，并同意置出资产的交易对价具体如下：

截至 2024 年 12 月 31 日，置出资产的评估价值为-23,896.08 万元，基于前述置出资产的评估价值，经各方协商一致，本次交易置出资产的交易价格为 1 元。

乙方应当自本协议生效后 30 日内一次性向甲方支付上述交易价款。

三、交割

（一）交割日

各方在本协议生效后，可以签署交割确认书以确定交割日，交割日以各方签署的置出资产交割确认书中确定的时间为准。自交割日起，置出资产的所有权利、义务及风险自上市公司转移至归集主体，并且归集主体的股权由置出资产承接方持有（无论是否已实际办理变更登记和过户手续）。自交割日起，即视为上市公司已完全履行本次重大资产出售项下的置出资产交付义务。

（二）资产交割

1、各方同意，上市公司指定全资子公司天津市津玺城开企业管理有限责任公司作为归集主体，并将所有置出资产通过划转、增资或其他合法方式注入归集主体，并将归集主体的股权置出给置出资产承接方持有。

2、上市公司与归集主体应尽快办理置出资产交割涉及的各项变更登记和过户手续：

（1）对于需要办理权属变更登记手续的股权资产，归集主体应与上市公司共同向相应的主管机关提交办理权属登记所需的全部材料；

(2) 对于不需要办理权属变更登记或各方同意不办理权属变更登记手续的置出资产，归集主体应与上市公司完成对该等资产的清点及置出资产交接清单的编制工作，并办理转移占有手续。

(3) 对于置出资产中的债权，由上市公司通知债务人或进行公告；

(4) 对于置出资产中的债务，上市公司及归集主体应尽最大努力在资产交割日前取得债权人出具的关于同意由归集主体承接甲方负债的同意函。

3、对于置出资产中的债务，各方进一步同意如下：

(1) 自交割日起，除各方另行同意外，上市公司不再承担在交割日之前和/或因交割日之前的任何事由而产生的与置出资产相关的负债、义务和责任，该等负债、义务和责任由置出资产承接方及归集主体承担；

(2) 截至本协议签署日，上市公司存在为置出资产的负债提供担保的情形。对于前述担保，由置出资产承接方、归集主体或其指定主体另行提供债权人认可的担保，上市公司应向债权人发送相关通知和沟通解除担保事宜，以在交割日前解除上市公司为置出资产提供的担保。自本协议签署日至交割日期间，上市公司如新增为置出资产提供担保的，亦应按照本条约定解除相关担保（如涉及）。

(3) 若经上市公司综合判断前述担保（含新增担保）预期无法在交割日前解除的，该等预计将形成的关联担保应当在交割日前完成上市公司的内部审议及公告等程序，置出资产承接方应当予以配合和协助。

(4) 自交割日起，在未能取得相关债权人及/或担保权人关于债务及/或担保责任转移的同意函的情况下，若置出资产的相关债权人及/或担保权人向上市公司追索债务及/或担保责任的，上市公司应当在收到通知或文件后 14 日内通知归集主体。归集主体应在接到上市公司关于清偿债务及/或担保责任通知后进行核实并对债权人及/或担保权人进行清偿，或者与相应债权人及/或担保权人达成解决方案，或者提出抗辩权。上述处理方式中如因客观因素须由上市公司向债权人及/或担保人进行清偿或提出抗辩时，上市公司在合理范围内配合归集主体处理，清偿资金应由归集主体先行向上市公司完成支付，抗辩所产生的相关费用应由归集主体承担。若因上市公司未及时告知归集主体或未在合理范围内配合归集主体处理债务而造成损失扩大的，归集主体对扩大部分的损失不承担责任。若归集主体因未能按照本协议的约定及时处理债务而导致上市公司被债权人追偿的，或因债务处理不当致使上市公司与债权人及/或担保权人发生诉讼、

仲裁并要求上市公司承担清偿义务，且归集主体未及时清偿的，上市公司在先行代偿后有权向置出资产承接方及归集主体追讨实际向债权人支付的金额。

（5）自交割日起，因置出资产而导致的所有税费、土地出让金、应付股利等支付义务、赔偿、处罚等责任及于交割日与置出资产相关的尚未了结的全部纠纷或争议事项、交割日前与置出资产及相关行为相关的任何或有债务、潜在风险、义务和责任均由归集主体及置出资产承接方承担和解决，上市公司不承担任何责任。如上市公司因此承担任何责任（包括但不限于代偿、垫付费用等），均有权向归集主体及置出资产承接方追偿。

（6）如上市公司对归集主体（含其子公司）享有或在本协议签署后享有非经营性的应收款，归集主体应于交割日前向上市公司进行偿还。

4、对于置出资产中的资产，各方进一步同意如下：

（1）自交割日起，若尚有部分置出资产未办理完成相关的权属变更登记手续，上市公司应全面协助归集主体继续办理完成相关的补充文件或手续、变更、备案、登记及过户手续，包括但不限于协助和配合其与政府部门沟通、积极妥善提供相关资料文件、配合出具所需的各种文件及其他与置出资产相关的必须、恰当或合适的其他事宜。

（2）对于置出资产中无法办理产权证书、无法办理权属变更登记或各方同意不办理权属变更登记的资产、无法办理交付的资金（例如租赁押金或其他受限制的银行资金），自交割日起，即视为上市公司已经履行完毕该等资产的相关交割义务，与上述资产相关的所有权利、义务、风险及责任全部转移给归集主体，该等资产由归集主体拥有、占有、使用、管理，因该等资产而产生的任何收益或损失均由归集主体享有或承担，甲方不得以任何理由阻挠、妨碍归集主体对该等资产的正常使用、管理、处置，并应当根据置出资产承接方/归集主体的要求做出必要行为以配合置出资产承接方/归集主体对该等资产的管理及使用。

（3）置出资产承接方及归集主体知悉，对于置出资产中的非全资子公司，上市公司向归集主体转让该等公司股权尚需该等公司其他股东同意并放弃优先购买权。各方同意，如置出资产中的非全资子公司的其他股东不同意上市公司向归集主体转让该等公司股权并行使优先购买权，上市公司因此取得的股权转让价款将作为置出资产的一部分交付给归集主体。

（4）置出资产承接方及归集主体知悉置出资产目前存在或潜在的瑕疵（包

包括但不限于权利受到限制、可能存在的减值、相关对外投资企业已被吊销或者正在清算中、未办理产权证书或产权证书存在瑕疵的土地和房产、潜在纠纷等），对该等现状和瑕疵、问题予以认可和接受，并同意按照现状受让和接受置出资产，除本协议另有约定外，置出资产承接方及归集主体不会因置出资产存在的瑕疵/或有负债要求甲方作出补偿或承担责任，亦不会以置出资产存在问题为由拒绝履行或要求变更、终止、解除本协议。

（5）交割日后，若上市公司因置出资产或交割日前的相关行为而获得任何收益（包括但不限于租金收益），该等收益由置出资产承接方/归集主体享有。

5、对于截至交割日与置出资产相关的尚未履行完毕的合同，除各方另行同意外，该等合同项下的权利义务在交割日后由归集主体享有及承担。各方应当配合将合同主体由甲方变更为归集主体。若合同主体未能变更的，甲方应当配合归集主体行使合同权利（相应费用应由归集主体承担），并及时向归集主体支付因行使上述合同权利所取得相关款项。同时，归集主体应当及时履行合同义务，若合同相对方要求甲方履行合同或追索责任的，归集主体应在接到甲方相应通知后及时处理（包括履行合同义务、提出抗辩等），甲方应当予以配合，若因归集主体未及时处理或处理不当给甲方造成损失的，归集主体应负责赔偿损失。

6、任何因置出资产交割日前的事由产生的置出资产相关的任何的或有资产及负债均已经包括在本次交易的范围内，本次交易置出资产的交易价格不因此做任何调整。

四、过渡期损益的归属

1、置出资产在评估基准日至交割审计基准日期间因盈利、亏损或其他原因导致的归属于母公司所有者权益（合并口径，下同）的增加或减少（即过渡期损益）均由乙方享有或承担。双方确认，过渡期内，甲方因开展房地产业务或实施本次交易而新增或减少的债权债务，包括但不限于新发行或清偿债券、新增或清偿银行借款等，属于本次交易的过渡期损益。

2、归集主体将于置出资产交割完成日后对置出资产的过渡期间损益进行专项审计，若置出资产交割完成日为当月15日（含15日）之前，则置出资产交割审计基准日为前一个月最后一个自然日，若置出资产交割完成日为当月15日

之后，则置出资产交割审计基准日为当月最后一个自然日，置出资产的过渡期损益以审计机构出具的《专项审计报告》为准。

五、人员安置

各方同意，根据“人随资产、业务走”的原则，与置出资产相关且与甲方签订劳动合同的员工将由归集主体接收。如交割日后，甲方或丙方与该等员工之间产生任何劳动纠纷或诉讼或交割日前的甲方的劳动纠纷或诉讼延续至交割日后的，均由归集主体负责解决。如置出资产归集完成日后，上市公司先行承担该等责任或垫付相关费用，上市公司有权向归集主体追偿。

六、税负

如根据法律规定，甲方因置出资产相关日常经营、实施置出资产归集及转让归集主体股权而产生的税费应当由甲方作为纳税义务主体的，甲方应当在置出资产交割完成日前缴纳该等税费，如甲方因缴纳该等税费向其他第三方借款而产生的债务属于置出资产的一部分，应一并随置出资产划出至归集主体；如因纳税汇算清缴导致甲方纳税义务递延，所产生的税费资金仍应由归集主体最终承担，即交割完成日后，上市公司先行垫付该等税费资金的，有权向归集主体追偿。

七、协议的生效

（一）本协议自各方盖章且法定代表人或（授权代表）签署之日起成立，待下述条件全部成就之日起生效：

- 1、本次交易涉及员工安置相关事项经上市公司职工代表大会或经其他民主程序审议通过；
- 2、本次交易获得有权国有资产监督管理机构的批准；
- 3、本次交易获得上市公司股东会审议通过；
- 4、根据相关法律法规所要求的其他可能涉及的必要批准、核准、备案或许可。

（二）本协议未尽事宜，由各方另行协商。对于本协议项下的任何修改、补充及变更，均应由各方协商一致并以书面形式做出，并经各方法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后方为有效。该等修改、补充及变更的书面协议将构成本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

（三）经各方协商一致，可以终止本协议。

（四）如果本协议的任何条款在任何时候被认定为不合法、无效或不可强制执行而不从根本上影响本协议的效力时，本协议的其它条款不受影响。

八、违约责任

（一）本协议签署后，任何一方在本协议项下作出的重大声明和保证是不真实、不正确、或具有误导性的，或其未能按本协议的规定履行其重大义务，且其未能在收到任何其他一方书面通知之日起十（10）日内予以纠正，则构成对本协议的违约（该方为“违约方”）。违约方应赔偿因其违约而造成的其他各方的全部损失（包括但不限于律师费、仲裁、诉讼费用、保全费、保全保险费等）。

（二）就任何违约事件提出承担违约责任的主张可通过通知的形式向承担违约责任的一方及/或其权利义务承继人提出，但未能按照此种方式发出通知的，并不妨碍守约方要求赔偿或补偿的权利。

（三）任何一方由于不可抗力且自身无过错造成的不能履行或部分不能履行本协议的义务将不视为违约，但应在条件允许下采取一切必要的救济措施，减少因不可抗力造成的损失。遇有不可抗力的一方，应尽快将事件的情况以书面形式通知其他各方，并在事件发生后十五（15）日内，向其他各方提交不能履行或部分不能履行本协议约定义务以及需要延期履行的理由的报告。如不可抗力事件持续三十（30）日以上，一方有权以书面通知的形式终止本协议。

第七章 同业竞争和关联交易

一、同业竞争情况

（一）本次交易前避免同业竞争承诺及其履行情况

1、2020 年 7 月，津投资本承诺

2020 年 7 月，津投资本成为上市公司控股股东时，因其控制的其他企业存在房地产业务，特作出如下承诺：

“1、截至本承诺函出具之日，本公司控制的企业与天房发展本部及其控股子公司存在部分同业竞争的情况，本公司承诺在本次权益变动后五年内，通过包括但不限于资产注入、托管、资产转让、一方停止相关业务、调整产品结构、设立合资公司等方式予以解决；2、除上述需要解决的同业竞争外，在本公司控制天房发展期间，本公司将依法采取必要及可能的措施避免本公司及本公司控制的其他企业再发生与天房发展主营业务构成同业竞争的业务或活动；3、本公司或本公司控制的其他企业获得与天房发展主要产品构成实质性同业竞争的业务机会，本公司将书面通知天房发展，并尽最大努力促使该等新业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供给天房发展或其控股企业，但与天房发展的主要产品相同或者相似的不构成控制或重大影响的少数股权财务性投资商业机会除外。若天房发展决定不接受该等新业务机会，或者在收到本公司的通知后 30 日内未就是否接受该新业务机会通知本公司，则应视为天房发展已放弃该等新业务机会，本公司或本公司控制的其他企业可自行接受该等新业务机会并自行从事、经营该等新业务。若监管机构认为本公司或本公司控制的其他企业从事上述业务与天房发展的主营业务构成同业竞争或天房发展及其控制的企业拟从事上述业务的，本公司将采取法律法规允许的方式（包括但不限于资产注入、托管、资产转让、一方停止相关业务、调整产品结构、设立合资公司等方式）进行解决；4、上述承诺于本公司对天房发展拥有控制权期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给天房发展造成损失，本公司将承担相应的赔偿责任。”

2、2025 年 6 月，津投资本承诺延期

2025 年 6 月 9 日津投城开十一届三十次临时董事会会议、十一届十四次临时监事会会议、2025 年 6 月 25 日津投城开 2025 年第四次临时股东大会同意控

股股东津投资本将避免同业竞争承诺延期3年至2028年7月22日。

（二）本次交易后上市公司的同业竞争情况

1、津投资本控制的涉及物业管理业务的其他企业情况

本次交易完成后，上市公司将房地产开发业务置出，本次交易不涉及置入资产情形，上市公司未新增业务。本次交易完成后，控股股东未发生变化，上市公司与控股股东津投资本控制的其他企业在房地产开发业务的同业竞争问题将得到解决。房地产开发业务置出后，上市公司保留物业管理作为主营业务，同时保留少量资产管理与运营业务，与控股股东津投资本下属涉及物业管理的企业的竞争关系分析如下：

除上市公司外，截至本报告书签署日，津投资本控制的涉及物业管理业务的其他企业情况如下：

序号	主体	股权控制关系	物业管理业务范围
1	天津城市运营发展有限公司	天津市国资委持有100%股权，津投资本受托管理并履行出资人职责	主要为津投资本体系内资产提供物业管理服务，有少量物业管理服务系向津投资本体系外其他主体提供
2	天津市利中物业服务有限公司	津投资本下属天津渤海化工集团有限责任公司控股	服务于天津渤海化工集团有限责任公司及下属企业物业
3	天津大沽物业管理有限公司	津投资本下属天津渤海化工集团有限责任公司控股	服务于天津渤海化工集团有限责任公司及下属企业物业
4	天津市津燃置业投资有限公司	津投资本下属天津能源投资集团有限公司控股	服务于天津能源投资集团有限公司及下属企业物业
5	天津市津燃物业管理有限公司	津投资本下属天津能源投资集团有限公司控股	服务于天津能源投资集团有限公司及下属企业物业
6	天津市第二煤气有限责任公司	津投资本下属天津能源投资集团有限公司控股	服务于天津能源投资集团有限公司及下属企业物业
7	天津市第一煤气有限责任公司	津投资本下属天津能源投资集团有限公司控股	服务于天津能源投资集团有限公司及下属企业物业
8	天津吉利大厦有限公司	津投资本直接控股	服务于自有物业吉利大厦
9	天津市弘运商业管理有限公司	津投资本直接控股	服务于自有物业天海商厦

津投资本控制的天津城市运营发展有限公司等经营物业管理业务的企业定位于服务自持物业租户或津投资本体系内企业，与上市公司的业务之间不存在竞争关系，仅天津城市运营发展有限公司有少量物业管理服务业务系向津投资本体系外其他主体提供。

2、津投资本控制的其他企业物业管理收入占上市公司物业收入比重

津投资本控制的其他企业物业管理收入（津投资本体系外客户）仅有城运发展物业管理收入，2024 年及 2025 年 1-6 月，城运发展物业管理收入（津投资本体系外客户）占上市公司物业管理收入的比重如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度
城运发展物业管理收入（津投资本体系外客户）	32.18	22.53
津投城开物业管理收入	3,623.60	6,434.71
占比	0.89%	0.35%

2024 年及 2025 年 1-6 月，城运发展物业管理收入（津投资本体系外客户）占上市公司物业管理收入的比重分别为 0.35%和 0.89%，不构成重大不利影响的同业竞争。

3、资产管理与运营业务同业竞争情况

根据备考财务报表，本次交易完成后，2024 年、2025 年 1-6 月，资产管理与运营业务收入分别约为 660 万元、190 万元，占上市公司总收入比例分别约为 9.37%、6.35%，占比较低。

津投资本控制的其他主体除天津城市运营发展有限公司和天津市利中物业服务有限公司存在租赁资产进行出租，其它主体均以自持物业进行出租，其中，天津城市运营发展有限公司主要经营保障房租赁业务，与上市公司资产管理与运营业务市场范围、客户对象均存在较大差异，不构成实质性的同业竞争。

综上，本次交易完成后，房地产开发业务的同业竞争已消除，无新增重大不利影响同业竞争。

4、津投资本规范同业竞争的主要措施

本次交易完成后，津投资本将确保其控制的其他涉及物业管理的企业保持服务自持物业租户或津投资本体系内企业的定位，不对津投资本体系外客户出于营利目的提供物业管理服务；对于天津城市运营发展有限公司目前向津投资本体系外其他主体提供的物业管理服务，津投资本在本次交易完成后五年内，将该等业务注入上市公司或通过对外剥离的方式予以解决。

如本次交易完成后，上市公司决定继续发展资产管理与运营业务并将其作

为上市公司主营业务，导致上市公司与津投资本控制的其他企业在资产管理与运营业务领域存在竞争关系的，津投资本承诺在本次交易完成后五年内，通过资产重组、股权转让、业务剥离等合法方式，将津投资本控制的其他企业的相关竞争业务注入上市公司或转让给无关联的第三方，以解决同业竞争问题

针对本次交易后上市公司的同业竞争情况，津投资本已经出具承诺，详见“第一章 本次交易概况/六、交易各方重要承诺/（一）上市公司及其控股股东、全体董事、监事及高级管理人员作出的重要承诺”。

综上，本次交易完成后，上市公司与津投资本控制的其他企业之间不存在因本次交易而新增对上市公司构成重大不利影响的同业竞争的情况。

二、关联交易情况

（一）本次交易构成关联交易

本次重大资产出售的交易对方城运发展为公司控股股东津投资本托管的公司，为上市公司关联方，本次交易构成关联交易。上市公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事均已回避表决。上市公司未来召开股东会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

（二）报告期标的资产关联交易情况

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《置出资产专项审计报告》（中喜专审 2025Z00848 号），2023 年、2024 年、2025 年 1-6 月标的资产与其关联方之间发生的交易情形如下：

1、采购商品、接受劳务的关联交易

单位：万元				
关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
华升物业	物业费	516.99	407.75	312.75

2、关联担保情况说明

（1）本公司作为担保方

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	2024.12.18	2025.12.17	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	2024.07.27	2026.07.26	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,951.50	2024.09.30	2025.09.30	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,307.37	2024.10.18	2025.09.30	否
天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	2023.06.25	2026.12.15	否
天津市华升物业管理有限公司	12,650.00	2024.02.29	2027.02.28	否
天津市华欣城市开发有限公司	28,415.32	2024.12.30	2028.12.30	否
天津市华博房地产开发有限公司	6,547.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	2,214.83	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	2021.04.22	2025.10.17	否
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	2021.06.28	2025.12.23	否
天津市华博房地产开发有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
天津吉利大厦有限公司	54,500.00	2025.03.31	2026.09.30	否
天房（苏州）投资发展有限公司	54,500.00	2025.03.31	2026.09.30	否
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	33,838.00	2023.06.15	2026.06.01	否
天津海景实业有限公司	21,750.00	2022.10.28	2025.10.28	否
天津国有资本投资运营有限公司	77,000.00	2025.06.16	2026.12.15	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	661,257.60			

(2) 标的资产作为被担保方

担保方	关联关系	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
天津房地产集团有限公司	上市公司 第二大股东	37,170.00	2024.09.25	2026.03.20	否
天津房地产集团有限公司	上市公司 第二大股东	77,000.00	2025.06.16	2026.12.15	否
天津房地产集团有限公司	上市公司 第二大股东	260,200.00	2023.04.19	2029.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	上市公司 控股股东	77,000.00	2025.06.16	2026.12.15	否
天津国有资本投资运营有限公司	上市公司 控股股东	75,000.00	2025.04.17	2027.04.16	否

担保方	关联关系	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
天津国有资本投资运营有限公司	上市公司 控股股东	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
天津国有资本投资运营有限公司	上市公司 控股股东	260,200.00	2023.04.19	2029.09.18	否
合计		896,070.00			

3、关联方资金拆借情况

(1) 向关联方拆入资金

单位：万元

关联方	2024 年拆借金额	2024 年归还金额
天津国有资本投资运营有限公司	1,000.00	14,000.00
天津国有资本投资运营有限公司	23,309.91	23,309.91
天津房地产集团有限公司	-	23,309.91
关联方	2023 年拆借金额	2023 年归还金额
天津国有资本投资运营有限公司	13,000.00	-

4、关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	关联关系	关联交易内容	关联交易定价 方式及决策程 序	2025 年 1-6 月	2024 年 度发生额	2023 年 度发生 额
天津国有资本投资运营有限公司	上市公司 控股股东	转让天津市华富宫大饭店有限公司 46.33% 股权	股权评估值； 经公司 2024 年 第六次临时股 东大会决议通 过	-	23,309.90	-

5、其他关联交易

(1) 收回关联方借款

单位：万元

关联方	关联关系	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
天津市联展房地产开发有限公司	上市公司联营企业	-	-	7,804.50

(2) 向关联方收取咨询服务费

单位：万元

关联方	关联关系	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
天津市联展房地产开发有限公司	上市公司联营企业	咨询服务费	-	-	240.00

(3) 关联方资金利息

单位：万元

关联方	关联关系	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
收取					
天津市联展房地产开发有限公司	上市公司联营企业	资金占用费	-	3,477.09	-
天津银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	银行存款利息收入	0.83	5.34	8.76
天津滨海农村商业银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	银行存款利息收入	150.36	0.06	0.01
支付					
天津国有资本投资运营有限公司	上市公司控股股东	资金占用费	-	476.28	-
天津银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	银行借款/应付债券利息支出	9,473.93	27,320.82	21,620.51
天津滨海农村商业银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	银行借款利息支出	617.60	568.85	792.63
北方国际信托股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	银行借款利息支出	155.83	37.64	-

(4) 关联方资金借贷

2025 年 1-6 月，上市公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司增加银行借款 0.00 万元，偿还银行借款 8,550.00 万元。

2024 年度，上市公司向天津银行股份有限公司银行借款增加 11,000.00 万元，偿还银行借款 500.00 万元；向天津滨海农村商业银行股份有限公司银行借款增加 17,550.00 万元，偿还银行借款 9,000.00 万元；向北方国际信托股份有限公司银行借款增加 27,000.00 万元，偿还银行借款 22,000.00 万元。

2023 年度，公司向天津银行股份有限公司银行借款增加 34,000.00 万元，偿

还银行借款 19,162.00 万元；向天津滨海农村商业银行股份有限公司银行借款增加 9,000.00 万元，偿还银行借款 9,000.00 万元。

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 银行存款

单位：万元

项目名称	关联方	关联关系	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
银行存款	天津银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	1,363.32	977.10	1,919.68
银行存款	天津滨海农村商业银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	36.61	36.85	1.89

(2) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	关联关系	2025-6-30	
			账面余额	坏账准备
其他应收款	天津市华升物业管理有限公司	上市公司控股子公司	390.64	
其他应收款	天津市联展房地产开发有限公司	上市公司联营企业	3,477.09	1,645.24

续：

项目名称	关联方	关联关系	2024-12-31	
			账面余额	坏账准备
其他应收款	天津市华升物业管理有限公司	上市公司控股子公司	9,132.03	-
其他应收款	天津市联展房地产开发有限公司	上市公司联营企业	3,477.09	1,666.91

续：

项目名称	关联方	关联关系	2023-12-31	
			账面余额	坏账准备
其他应收款	天津市华升物业管理有限公司	上市公司控股子公司	167.44	-
其他非流动资产	天津市联展房地产开发有限公司	上市公司联营企业	7,804.50	33.12

(3) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	关联关系	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
其他应付款	天津房地产集团有限公司	上市公司第二大股东	82,651.61	82,651.61	105,961.52
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司	上市公司联营企业	-	-	547.56
其他应付款	天津联津房地产开发有限公司	上市公司联营企业	17,005.00	17,005.00	17,005.00
其他应付款	天津吉利大厦有限公司	上市公司联营企业	-	-	6,267.30
其他应付款	天津市华升物业管理有限公司	上市公司控股子公司	6,927.53	6,683.64	6,062.41
应付账款	天津市华升物业管理有限公司	上市公司控股子公司	306.30	-	53.52
应付账款	天津市天房物业管理有限公司	上市公司联营企业	206.08	206.08	206.08
短期借款	天津国有资本投资运营有限公司	上市公司控股股东	-	-	13,000.00

(4) 金融机构借款

单位：万元

项目名称	关联方	关联关系	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
长期借款+一年内到期非流动负债	天津银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	332,204.06	331,164.85	224,957.79
应付债券-本金	天津银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	15,000.00	15,000.00	15,000.00
应付债券-应付利息	天津银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	100.00	851.37	1,050.00
短期借款	天津滨海农村商业银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	9,000.00	17,550.00	9,000.00
长期借款	北方国际信托股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	5,000.00	5,000.00	-
应付利息	北方国际信托股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	155.83	-	-
应付利息	天津银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	29,868.81	22,262.60	25,189.60
应付利息	天津滨海农村商业银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	-	113.85	-

7、上市公司关联交易的必要性和公允性

报告期内，上市公司无关联销售；关联采购基于日常经营需求。报告期内

上市公司的关联资金拆借主要系因日常经营需要向上市公司控股股东、上市公司控股股东联营企业（金融机构）等关联方拆借资金或借款，参照同期银行贷款利率收付资金利息等，具有商业合理性。综上所述，上市公司的关联交易具有必要性及公允性。

（三）本次交易前后上市公司关联交易的变化情况

1、本次交易完成后，关联交易情况

本次交易完成后，上市公司关联交易情况如下：

（1）销售商品和提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度
天津市华亨房地产开发有限公司	物业费	44.38	38.22
苏州华强房地产开发有限公司	物业费	374.01	369.53
天津市华博房地产开发有限公司	物业费	68.19	-
天津市华欣城市开发有限公司	物业费	30.40	-

（2）其他关联交易

①关联方资金

单位：万元

关联方	关联关系	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度
天津银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	银行存款利息收入	0.94	1.07
天津滨海农村商业银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	银行存款利息收入	0.22	9,000.09

②应收、应付关联方等未结算项目情况

1) 银行存款

单位：万元

项目名称	关联方	关联关系	2025-6-30	2024-12-31
银行存款	天津银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	0.94	1.07
银行存款	天津滨海农村商业银行股份有限公司	上市公司控股股东的联营企业	0.22	9,000.09

2) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025-6-30	
		账面余额	坏账准备
应收账款	天津市华亨房地产开发有限公司	10.00	-
应收账款	苏州华强房地产开发有限公司	166.70	-
应收账款	天津市华欣城市开发有限公司	61.41	-
应收账款	天津市华博房地产开发有限公司	68.19	-
其他应收款	天津津投城市开发股份有限公司（置出）	6,927.53	-
项目名称	关联方	2024-12-31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	天津津投城市开发股份有限公司（置出）	6,677.49	
其他应收款	天津市德霖停车场有限公司	6.16	

3) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025-6-30	2024-12-31
其他应付款	天津市华景房地产开发有限公司	44.45	49.67
其他应付款	天津市华博房地产开发有限公司	82.36	82.36
其他应付款	天津市德霖停车场有限公司	263.83	-
其他应付款	天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	-

2、本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易完成后，公司不再持有置出子公司的股权，交易对方为置出子公司间接控股股东，置出子公司与上市公司及其留存子公司之间发生的交易将构成关联交易，置出子公司与上市公司合并报表外的关联方发生的交易将不再被认定为上市公司的关联交易。

本次交易前，公司存在较大金额向上市公司控股股东、上市公司控股股东联营企业（金融机构）等关联方拆借资金或借款，本次交易后，关联方拆借资金或借款等关联交易大幅减少。

本次交易完成前后，上市公司的关联交易情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月			2024 年		
	实际数	备考数	变动情况	实际数	备考数	变动情况

关联销售	-	516.99	-	-	407.75	-
营业收入	51,716.36	3,815.11	-92.63%	271,160.80	7,093.25	-97.38%
关联销售占营业收入的比例	-	13.55%		-	5.75%	-
关联采购	-	-		-	-	-
营业成本	60,815.46	3,239.81	-94.67%	219,302.85	6,477.37	97.05%
关联采购占营业成本比例	-	-		-	-	-

本次交易完成后，上市公司新增部分关联销售，主要系仍留存的上市公司子公司华升物业向置出标的华亨地产、苏州华强等提供物业服务导致。2024年、2025年1-6月，上述关联交易占备考营业收入比例分别为5.75%、13.55%。

（四）规范关联交易的措施

本次交易前，上市公司已依照《公司法》《证券法》及中国证监会的相关要求，制定了关联交易的相关规定，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定并严格执行，日常关联交易按照市场原则进行。与此同时，上市公司独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。

为了减少和规范关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，津投城开承诺如下：

1、本公司将尽可能地减少、避免与上市公司之间不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司将在平等、自愿的基础上，保证按市场化原则和公允价格进行公平交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议；

2、本公司将根据有关法律、法规和规范性文件以及上市公司的公司章程、关联交易制度的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，在股东大会对涉及相关关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；

3、本公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益；

4、本公司有关规范关联交易的承诺，将同样适用于本公司所控制的其他企业（上市公司及其子公司除外，下同），本公司将在合法权限范围内促成本公司所控制的其他企业规范履行与上市公司之间可能发生的关联交易的义务；

5、如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成直接经济损失，本公司将依法承担相应经济责任

第八章 独立财务顾问核查意见

一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本次交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 2、本次交易各方所提供的有关本次交易的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 3、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和评估等文件真实可靠；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、本次交易各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 6、交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

（一）符合国家相关产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家相关产业政策

本次交易标的从事房地产开发与销售，主营业务不属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中规定的限制类、淘汰类行业。因此，本次交易符合国家相关的产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护、土地管理的相关规定

根据中华人民共和国工业和信息化部《2020 年工业节能监察重点工作计划》，标的资产所处行业未被列入其重点高耗能行业监察范围；根据《环境保护部办公厅关于提供环境保护综合名录（2021 年版）的函》（环办政法函〔2021〕495 号），标的资产主要产品房地产开发产品未被列入“高污染、高环境风险产品名录”。据此，标的资产所处行业不属于高耗能、高污染行业，且

标的资产在生产经营过程中严格遵守国家及地方有关环境保护法律法规的要求，不存在违反国家环境保护相关法律法规的情形。报告期内，标的资产所属企业未因环境污染问题受到过重大行政处罚。本次交易不涉及新建项目或新增环境污染，不存在违反国家有关环境保护相关规定的情形。

标的公司报告期内不存在因违反土地管理方面法律法规而受到重大行政处罚的情况。本次交易不涉及新建项目等土地审批事项，本次交易不存在违反有关土地管理相关法律和行政法规规定的情形。

综上所述，本次重组符合有关环境保护、土地管理的相关规定。

3、本次重组符合反垄断的规定

根据《国务院关于经营者集中申报标准的规定》等相关规定，本次交易的相关参与方上市公司、城运发展均受天津市人民政府国有资产监督管理委员会控制，实质符合《中华人民共和国反垄断法》第二十七条、《关于经营者集中申报的指导意见》第二十五条规定第（二）项规定的豁免申请反垄断申报条件，不需要进行经营者集中的反垄断申报，不存在违反国家有关反垄断的法律和行政法规的情形。

4、本次交易符合外商投资相关规定

本次交易过程中不涉及外商投资等审批事项，不存在违反外商投资相关法律和行政法规规定的情形。

5、本次交易符合对外投资相关规定

本次交易为重大资产出售，不涉及对外投资，不存在违对外投资相关法律和行政法规规定的情形。

综上，本次重组符合国家相关产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等有关法律和行政法规的规定，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）本次重组不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次重组系重大资产出售，不涉及上市公司发行股份，本次重组不影响公司的股本总额、股本结构。本次重组完成后，上市公司的股本总额和股权分布仍然满足《公司法》《证券法》及《股票上市规则》等法律法规及其他规范性

文件规定的股票上市条件。

因此，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

（三）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，并聘请符合《证券法》规定的中介机构依据有关规定出具审计、评估等相关报告。评估机构及其经办评估师与本次交易的相关方均不存在现实或潜在的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。上市公司独立董事关注了本次重组的方案、交易定价以及交易完成后上市公司的发展前景，已就本次重组召开专门会议并发表了审核意见，对本次重组的公平性给予认可。

根据沃克森评估出具并经有权单位备案的《置出资产评估报告》（沃克森评报字（2025）第 1900 号），以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，本次交易拟置出资产的评估值为-23,896.08 万元。经交易各方友好协商，以拟置出资产评估值为基础，本次交易的拟置出资产的交易价格为 1.00 元。

综上，本次交易中拟置出资产的交易定价以最终评估报告的评估结果为定价基础，交易定价经交易双方协商确定，定价合法、公允，不存在损害上市公司和股东，特别是中小股东利益的情形。

（四）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次重组标的资产为房地产开发业务相关的资产及负债。截至本报告书签署日，本次重组的交易标的资产权属清晰，不存在被司法查封或冻结的情形，不存在权属纠纷，其股权转让不存在法律障碍。

在相关法律程序和先决条件得到满足的情形下，置出资产过户或者转移不存在法律障碍。需要进行转移的债权债务，依法履行债权人同意或债务人通知的程序，相关债权债务处理合法。

综上，本次重组符合《重组管理办法》第十一条第（四）项之规定。

（五）本次重组有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易是在房地产市场整体仍处低位运行的情况下，上市公司主动剥离房地产开发业务相关的资产及负债，留存资产聚焦于资产较轻、经营较稳健、收入及现金流较稳定的物业管理等业务。公司能够通过本次重组降低负债水平和财务风险，增强核心竞争力，实现未来可持续发展，有利于改善财务状况，提高抗风险能力，提升并增强可持续经营能力，为持续发展提供有力保障。

本次重组有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

综上，本次重组符合《重组管理办法》第十一条第（五）项之规定。

（六）本次重组有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次重组系重大资产出售，不涉及发行股份，不影响公司的股本总额。本次交易完成后，公司不再持有除华升物业单体外其他控股、参股公司的股权，交易对方为公司实际控制人控制的公司。

本次重组完成后，津投城开仍将与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立。津投城开将根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规的要求继续完善公司治理结构，保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务上的独立。

为维护上市公司及其股东的合法权益，保持本次交易完成后的上市公司人员、资产、财务、机构及业务独立，上市公司控股股东津投资本承诺如下：

“1、本次交易前，上市公司已按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和中国证券监督管理委员会的有关要求，建立了完善的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，本公司保证上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面与本公司及本公司所控制的其他企业（上市公司及其子公司除外，下同）之间保持独立，上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面具备独立性。

2、本次交易完成后，本公司及本公司所控制的其他企业不会利用上市公司实际控制人/控股股东及其一致行动人的身份影响上市公司独立性和合法利益，切实保障上市公司在人员、资产、业务、机构和财务等方面的独立性，并严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司为本公司或本公司所控制的其他企业提供担保，不违规占用上市公司资金、资产，保持并维护上市公司的独立性，维护上市公司其他股东的合法权益。

3、本次交易不会对上市公司法人治理结构带来不利影响。本次交易完成后，本公司将积极协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理结构。

4、本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，如违反上述承诺，本公司愿意依法承担相应的法律责任”。

因此，本次重组不影响上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

综上，本次重组符合《重组管理办法》第十一条第（六）项之规定。

（七）本次重组有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构

本次重组前，上市公司已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规及中国证监会、上交所的相关规定建立了以法人治理结构为核心的现代企业制度，并按上市公司治理标准规范法人治理结构。在《公司章程》的框架下，设立了股东会、董事会等组织机构并制定相应的议事规则，并建立了比较完善的内部控制制度，从制度上保证股东会、董事会的规范运作和依法行使职权。

本次重组完成后，公司将继续执行《公司章程》及相关议事规则，进一步保持健全有效的法人治理结构。

综上，本次重组符合《重组管理办法》第十一条第（七）项之规定。

三、本次交易符合不构成《重组管理办法》第十三条的规定的 情形

本次重组系重大资产出售，不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变化，不会导致上市公司控股股东、实际控制人发生变更。因此，本次交

易不属于《重组管理办法》第十三条规定的交易情形，不构成重组上市。

四、本次交易不适用《重组管理办法》第四十三条、四十四条规定

本次交易为重大资产出售，不涉及发行股份购买资产，不适用《重组管理办法》第四十三条、四十四条的规定。

五、本次交易的整体方案符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的要求

上市公司十一届三十六次临时董事会会议审议通过了《关于本次交易符合<上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案》。具体如下：

经公司董事会审慎判断，认为：

1、本次交易不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。本次交易行为涉及有关报批事项的，公司已经在《天津津投城市开发股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》中详细披露尚需呈报批准的程序，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示；

2、本次交易属于重大资产出售，不涉及购买资产或企业股权的情形，不适用《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条第（二）项、第（三）项的规定；

3、本次交易有利于上市公司改善财务状况、增强持续经营能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性，不会导致新增重大不利影响的同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

综上所述，本次交易整体方案符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的要求。

六、相关主体不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

根据本次重组相关主体出具的承诺函，截至本报告书签署日，参与本次重

组的相关主体不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。

因此，本次交易相关主体不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

七、本次交易的定价依据及合理性分析

本次交易拟置出资产的交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的评估结果为参考依据，由交易各方协商确定。上市公司聘请的以符合《证券法》规定的资产评估机构及经办人员与上市公司、标的公司、交易对方均没有利益关系或冲突，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。具体资产评估情况参见重组报告书“第五章 标的资产评估作价基本情况”相关内容。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易拟置出资产的评估值合理，符合上市公司和中小股东的利益。

八、本次评估所选取的评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性的核查意见

（一）基本情况

本次评估所选取的评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性详见重组报告书“第五章 标的资产评估作价基本情况”之“三、董事会对本次交易标的评估合理性及定价公允性分析”相关内容。

（二）核查情况

- 1、审阅沃克森出具的资产评估报告及评估说明；
- 2、查阅同行业上市公司市净率、可比交易情况，并结合评估增值率情况，分析本次交易评估作价的合理性；
- 3、审阅本次交易方案、上市公司与交易对方签署的交易协议、上市公司股票价格及资本市场情况等，分析本次交易股份定价的合理性。

（三）重要评估参数取值的合理性

评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合置出资产实际情况。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易所涉及的资产定价合理，不存在损害上市公司股东特别是中小股东利益的情形。

九、本次交易对上市公司持续经营能力和财务状况的影响分析

本次重组前，上市公司主营业务为房地产开发经营。为更好地应对市场变化，通过本次重组，上市公司拟将所持有房地产开发业务相关的资产及负债置出，留存资产聚焦于资产较轻、经营较稳健、收入及现金流较稳定的物业管理等业务。

本次重组将有利于上市公司产业布局的优化调整，有利于进一步拓展未来发展空间，有利于上市公司价值的提升以及中小股东利益的维护。

根据上市公司 2024 年度经审计财务报告、2025 年 1-6 月未经审计的财务报表及中喜会计师对上市公司备考合并财务报表出具的《审阅报告》（中喜特审 2025T00624 号），本次重组前后上市公司主要财务指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2025年6月30日/2025年1-6月			2024年12月31日/2024年度		
	实际数	备考数	变动情况	实际数	备考数	变动情况
资产总额	1,285,079.06	18,302.28	-98.58%	1,346,364.83	26,981.51	-98.00%
负债总额	1,289,644.10	8,469.67	-99.34%	1,296,769.71	17,401.36	-98.66%
资产负债率	100.36%	46.28%	降低 54.08个百分点	96.32%	64.49%	降低 31.83个百分点
归母净资产	-50,121.83	9,832.61	119.62%	1,691.37	9,580.15	466.41%
营业收入	51,716.36	3,815.11	-92.62%	271,160.80	7,093.25	-97.38%
净利润	-54,255.02	157.60	100.29%	-23,092.58	-706.71	96.94%
归属于母公司所有者的净利润	-51,908.07	157.60	100.30%	-21,032.62	-706.71	96.64%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	-0.45	0.09	增加0.54元/股	0.02	0.09	增加0.07元/股
每股收益（元/股）	-0.4695	0.0014	增加0.4709元/	-0.1902	-0.0064	增加0.1838元/

项目	2025年6月30日/2025年1-6月			2024年12月31日/2024年度		
	实际数	备考数	变动情况	实际数	备考数	变动情况
			股			股

标的资产所从事的房地产开发业务资金需求量大、负债规模高，拟置出的标的资产规模体量相对较大，本次交易完成后，相关标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司将“由重转轻”，预计上市公司总资产、总负债等指标将出现较大幅度下降，但净资产、净利润等指标将大幅提高，资产负债率有所降低，资产质量、资本结构和盈利情况将得到有效改善，有利于保护上市公司全体股东利益。

十、本次交易对上市公司市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司主营房地产开发业务，受行业整体下行影响，近年来持续亏损；同时，公司主要通过债务融资等方式筹集资金以支持房地产开发业务，负债规模较大，资产负债率偏高，面临较大的偿债压力。本次交易上市公司将持有的房地产开发业务相关资产及负债整体置出。本次交易完成后，上市公司可更好地应对市场变化，提高抗风险能力，实现长远稳定发展，实现上市公司业务转型及高质量发展。

本次交易完成前，上市公司已按照《公司法》《证券法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定建立了规范的法人治理机构和独立运营的公司管理体制，做到了业务独立、资产独立、财务独立、机构独立、人员独立。同时，上市公司根据相关法律、法规的要求结合公司实际工作需要，制定了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《信息披露管理制度》和《信息披露内部责任追究制度》，建立了相关的内部控制制度。上述制度的制定与实行，保障了上市公司治理的规范性。

本次交易完成后，上市公司将依据有关法律法规的要求进一步完善公司法人治理结构，继续完善公司《股东大会议事规则》《监事会议事规则》等规章制度的建设与实施，维护上市公司及中小股东的利益。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易将有利于提升上市公司的市场地位、经营业绩和持续发展能力，不会对公司治理机制产生不利影响，有利于保

护上市公司全体股东的利益。

十一、对交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任切实有效的核查意见

本次交易资产的交付安排详见本独立财务顾问报告之“第六章 本次交易合同的主要内容”。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易约定的资产交付安排不会导致上市公司在本次交易后无法及时获得标的资产的风险，标的资产交付安排相关的违约责任切实有效。

十二、本次交易是否构成关联交易的核查意见

本次重大资产出售的交易对方城运发展为上市公司控股股东津投资本受托管理企业，为上市公司关联方，本次交易构成关联交易。上市公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事均已回避表决。上市公司未来召开股东会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易构成关联交易，所履行程序符合相关规定。

十三、本次交易标的财务状况和经营成果是否发生重大不利变动及对本次交易的影响的核查意见

本次交易对上市公司的盈利能力、财务状况以及持续经营能力、未来发展前景等方面的影响分析，参见重组报告书“第八章 管理层讨论与分析”相关内容。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后上市公司具备持续经营能力，本次交易不会对上市公司财务状况和经营成果造成重大不利影响，本次交易有利于上市公司的持续发展。

十四、内幕信息知情人登记制度制定及执行情况

（一）关于内幕信息知情人登记制度的制定情况

上市公司已根据《中华人民共和国证券法》《上市公司信息披露管理办法》

《上市公司监管指引第5号——上市公司内幕信息知情人登记管理制度》《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求制定了《内幕信息知情人登记管理制度》等公司制度。

（二）关于内幕信息知情人登记制度的执行情况

在筹划本次交易期间，上市公司采取的保密措施及保密制度执行情况具体如下：

上市公司与本次交易的相关方在筹划本次交易期间，采取了必要的保密措施，限定相关敏感信息的知悉范围。

上市公司对本次交易涉及的内幕信息知情人进行了登记，并及时将内幕信息知情人名单向上海证券交易所进行了上报。

此外，上市公司还制作了本次交易的进程备忘录，记载本次交易的具体环节和进展情况，包括方案商讨、工作内容沟通等事项的时间、地点、参与机构和人员，并向上海证券交易所进行了登记备案。

经核查，本独立财务顾问认为：

上市公司已按照《中华人民共和国证券法》《上市公司信息披露管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等相关规定的要求，采取了相应的保密措施及保密制度。

在本次交易中，上市公司采取了必要的保密措施，限定了相关内幕信息的知悉范围，履行了本次交易在依法披露前的保密义务，符合相关法律、法规、规范性文件以及公司制度的规定。

十五、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

（一）本次交易的内幕信息知情人自查期间

本次重组事宜的股票交易自查期间为公司首次披露本次重大资产重组事项之日前六个月至重组报告书披露之日前一日，即2025年3月20日至2025年10月28日。

（二）本次交易的内幕信息知情人核查范围

1、上市公司及其董事、监事、高级管理人员及相关知情人员；

2、上市公司控股股东、交易对方及其董事、监事、高级管理人员及相关知情人员；

3、为本次交易提供服务的相关中介机构及其经办人员；

4、前述 1 至 3 项所述自然人的直系亲属，包括配偶、父母、成年子女；

5、其他在本次交易停牌前通过直接或间接方式知悉本次重组信息的知情人及其配偶、父母、成年子女。

（三）本次交易的内幕信息知情人及其直系亲属买卖上市公司股票的情况

上市公司将于重组报告书经董事会审议通过后向中国证券登记结算有限责任公司提交上述核查对象买卖股票记录的查询申请，并在查询完毕后补充披露查询情况。

十六、关于本次交易符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定的核查意见

根据证监会发布的《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告[2018]22 号）第五条规定，证券公司在投资银行类业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为的，项目申请时应在披露文件中说明不存在未披露的聘请第三方行为；第六条规定，证券公司应对投资银行类项目的服务对象进行专项核查，关注其在律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，是否存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，及相关聘请行为是否合法合规。证券公司应就上述核查事项发表明确意见。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易中，本独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为；上市公司聘请国联民生证券承销保荐有限公司担任本次交易的独立财务顾问；聘请北京市金杜律师事务所担任本次交易的法律顾问；聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）担任本次交易的置出资产审计机构；聘请沃克森（北京）国际资产评估有限公司担任本次交易的资产评估机构；聘请华泰联合证券有限责任公司为本次交易提供顾问咨询服务。

第九章 独立财务顾问内核情况

一、独立财务顾问内部审核程序

国联民生承销保荐已根据相关监管制度和配套法规的要求建立健全了规范、有效的投行业务项目申请文件质量控制体系和投资银行业务内控制度，具体的内部审核程序如下：

（一）项目组根据项目具体情况，按照规定将相关材料准备完毕，向公司业务管理部提出质控复核申请。

（二）业务管理部指定工作人员组成该项目质控复核小组，对项目进行质量控制复核，结合对申报材料的审核、对尽职调查阶段工作底稿核查和验收等提出反馈意见及问题，并最终根据针对项目履行的复核程序、复核过程中提出的相关问题和项目组答复，形成《质量控制复核报告》，作为该项目申请公司内核办公室和内核委员会审议的文件，提请内核办公室和内核委员会对项目进行审核。

（三）内核委员会为国联民生承销保荐非常设内核机构，内核委员会委员对提交的项目进行审议，并提出需要进一步核查或落实的问题。项目组根据反馈问题及意见进行答复、落实和修改完善申报材料后，内委员进行审阅并根据内核会议讨论情况及项目组补充核查或落实情况对项目进行表决。

二、独立财务顾问内核意见

国联民生承销保荐内核委员会参会委员认真阅读《天津津投城市开发股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及本独立财务顾问报告的基础上，内核部门组织召开了内核会议，内核会议意见如下：

“经审议，我认为天津津投城市开发股份有限公司重大资产出售之财务顾问项目已经履行了国联民生承销保荐的内控审核流程，其本次重大资产出售财务顾问项目符合相关法律法规的要求，相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，同意该项目申报”。

综上所述，本独立财务顾问同意为天津津投城市开发股份有限公司重大资产出售暨关联交易项目出具独立财务顾问报告并向上海证券交易所及相关证券监管部门报送相关申请文件。

第十章 独立财务顾问结论性意见

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》和《上海证券交易所上市公司重大资产重组审核规则》等相关法律法规的规定和中国证监会、证券交易所的要求，独立财务顾问对本次交易相关的申报和披露文件进行了审慎核查后，发表独立财务顾问结论性意见如下：

1、本次交易方案符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，并按有关法律、法规的规定履行了现阶段相应的程序；

2、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定；

3、本次交易不会导致上市公司不符合上市条件；

4、本次交易聘请的评估机构具有独立性，评估所选取的评估方法适当、评估假设前提合理、重要评估参数取值合理，本次最终交易价格以评估结论为基础，并由交易双方协商确定，交易定价公允，不存在损害上市公司和股东，特别是中小股东利益的情形；

5、本次交易涉及的资产权属清晰，在相关法律程序和先决条件得到适当履行的情形下，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法合规；

6、本次交易有利于上市公司改善经营状况，增厚每股收益，增强持续经营能力，保障上市公司股东权益，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

7、本次交易完成后，上市公司将根据法律、法规及规范性文件的要求，继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定；

8、本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构；

9、本次交易不会导致新增重大不利影响的同业竞争及严重影响独立性或者显失公平的关联交易；

10、本次交易不会导致上市公司实际控制人发生变更，不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形，因此不构成重组上市；

11、本次重组相关主体不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形；

12、本次交易所涉及的合同及程序合理合法，在交易双方切实履行本次交易相关协议约定的情况下，不存在上市公司交付资产后不能及时获得相应对价的情形；

13、本次交易构成关联交易，在召集董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决，独立董事已召开专门会议并发表审核意见；在召开股东会审议相关议案时，关联股东应回避表决；

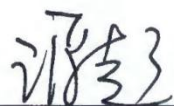
14、为维护公司和全体股东的合法权益，上市公司制定了填补可能被摊薄即期回报的措施，上市公司控股股东、全体董事、高级管理人员已出具相应承诺，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等相关法律法规的要求；

15、本次交易中，独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为；上市公司在本次交易中依法聘请独立财务顾问、法律顾问、审计机构、审阅机构和资产评估机构，还聘请华泰联合证券有限责任公司为本次交易提供顾问咨询服务，除此之外上市公司不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

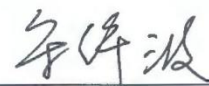
（以下无正文）

(本页无正文，为《国联民生证券承销保荐有限公司关于天津津投城市开发股份有限公司重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告》之签章页)

独立财务顾问协办人：

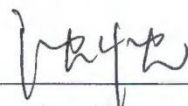


谭 超

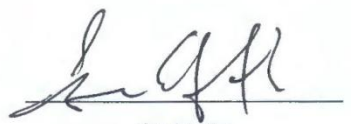


宋体波

独立财务顾问主办人：

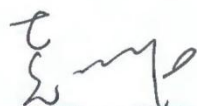


沈 忱



赵健程

内核负责人：



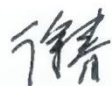
袁志和

投行业务负责人：



张明举

法定代表人：



徐 春



附件一：置出资产范围内的房产

一、津投城开拥有的房产

序号	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (㎡)	受限情况	备注
1	房地证南开字第 040258614 号	南开区王顶堤苑中路华巨公寓 1-706	划拨	住宅用地	居住	108.40	无	—
2	津（2024）和平区不动产权第 0558440 号	和平区常德道 100 号（新 80 号）	出让	商业用地	非居住	3,006.19	抵押	—
3	房地证津字第 101021100383 号	和平区新疆路 3 号公寓 3 门 402 号	出让	住宅用地	居住	133.33	无	委托管理 房产
4	房地证津字第 103030904579 号	河西区佟楼新闻西里 23 门	划拨	住宅用地	居住	52.65	无	委托管理 房产
5						99.87		
6						80.03		
7						52.65		
8						99.87		
9						52.65		
10						99.87		
11						52.65		
12						99.87		
13						130.20		
14	房地证和平字第 010045151 号	和平区新兴路万科都市花园 3 号楼 1703	划拨	住宅用地	住宅	194.78	无	委托管理 房产

15	房权证河西字第津 0113765 号	河西区平山道卫星里 37-305-308	划拨	住宅用地	住宅	98.87	无	委托管理 房产
16	房权证河西字第津 0113837 号	河西区平山道卫星里 37-301-304	划拨	住宅用地	住宅	97.48	无	委托管理 房产
17	房权证河西字第津 0113764 号	河西区平山道卫星里 43-111-114	划拨	住宅用地	住宅	101.13	无	委托管理 房产
18	房地证和平字第 010045150 号	和平区新兴路万科都市花园 2 号楼-402	划拨	住宅用地	住宅	155.39	无	委托管理 房产
19	房地证和平字第 010045149 号	和平区新兴路万科都市花园 2 号楼-601	划拨	住宅用地	住宅	176.12	无	委托管理 房产
20	房地证和平字第 010045152 号	和平区新兴路万科都市花园 1 号楼-711	划拨	住宅用地	住宅	173.77	无	委托管理 房产
21	房权证河西字第津 0030612 号	河西区平山道 16 号增 6 号	划拨	商业用地	商业	2,172.21	无	—
22	房权证河西字第津 0052011 号	河西区马场道天娇园 1 号楼 2 门 501	出让	住宅用地	住宅	160.04	无	委托管理 房产
23	房权证河西字第津 0052013 号	河西区马场道天娇园 1 号楼 2 门 701	出让	住宅用地	住宅	160.04	无	委托管理 房产
24	房权证河西字第津 0052010 号	河西区马场道天娇园 1 号楼 2 门 401	出让	住宅用地	住宅	160.04	无	委托管理 房产
25	津（2025）南开区不动产权第 0075995 号	南开区万德大道 50 号万德花园 1-2-802	出让	住宅用地	住宅	130.74	无	职工用房
26	房权证南开字第 040206722 号	南开区万德大道 50 号万德花园 1-2-1302	出让	住宅用地	住宅	233.51	无	委托管理 房产
27	房权证南开字第 040206808 号	南开区万德大道 50 号万德花园 3-1-502	出让	住宅用地	住宅	145.17	无	委托管理 房产
28	津（2025）南开区不动产权第 0075993 号	南开区万德大道 50 号万德花园 3-4-1101	出让	住宅用地	住宅	145.17	无	职工用房
29	津（2025）南开区不动产权第 0075994 号	南开区万德大道 50 号万德花园 3-3-502	出让	住宅用地	住宅	145.17	无	职工用房
30	房权证南开字第 040206826 号	南开区万德大道 50 号万德花园 3-1-501	出让	住宅用地	住宅	127.16	无	委托管理 房产

31	房地证津字第 105020813614 号	河北区中宇里 5-14-402	出让	住宅用地	住宅	121.71	无	委托管理 房产
32	津（2025）南开区不动产权第 0075288 号	南开区万德大道 50 号万德花园 3-2-101	出让	住宅用地	居住	134.28	无	—
33	津（2025）南开区不动产权第 0075289 号	南开区万德大道 50 号万德花园 3-2-102	出让	住宅用地	居住	116.26	无	—
34	津（2025）南开区不动产权第 0075996 号	南开区万德大道 50 号万德花园 3-4-102	出让	住宅用地	居住	116.26	无	—
35	房地证河西字第津 0205076 号	河西区友谊路健强新里 10 门	划拨	住宅用地	住宅	126.55	无	委托管理 房产
36			划拨	住宅用地	住宅	126.55	无	委托管理 房产
37	房地证津字第 103020803110 号	河西区围堤道健强新里 2-705-709	划拨	住宅用地	住宅	134.11	无	职工用房
38	房地证津字第 103021312939 号	河西区围堤道健强新里 4-506-509	划拨	住宅用地	居住	110.27	无	委托管理 房产
39	房地证津字第 103021312940 号	河西区围堤道健强新里 7-505-509	划拨	住宅用地	居住	131.12	无	委托管理 房产
40	房地证津字第 103021312936 号	河西区围堤道健强新里 6-705-709	划拨	住宅用地	居住	126.55	无	职工用房
41	房地证津字第 103021100876	河西区环湖中路华昌大厦 B-1-402	划拨	住宅用地	居住	152.31	无	委托管理 房产
42	房产证南开字第 040265544 号	南开区密云路川北里 7-4-502	划拨	住宅用地	住宅	48.33	无	委托管理 房产
43	房产证南开字第 040265546 号	南开区密云路川北里 7-5-502	划拨	住宅用地	住宅	48.33	无	委托管理 房产
44	房产证南开字第 040265545 号	南开区密云路川北里 9-3-502	划拨	住宅用地	住宅	48.28	无	委托管理 房产
45	房权证河西字第津 0096717 号	河西区保安大街圣德园 3-13-301	划拨	住宅用地	住宅	119.01	无	委托管理 房产
46	房权证河西字第津 0096720 号	河西区保安大街圣德园 2-4-701	划拨	住宅用地	住宅	120.02	无	委托管理 房产

47	房权证河西字第津 0096718 号	河西区保安大街圣德园 2-4-902	划拨	住宅用地	住宅	143.82	无	委托管理 房产
48	房权证河西字第津 0096719 号	河西区保安大街圣德园 2-7-301	划拨	住宅用地	住宅	120.02	无	委托管理 房产
49	房产证南开字第 040265542 号	南开区王顶堤华巨公寓 1-505	划拨	住宅用地	住宅	74.43	无	委托管理 房产
50	房产证南开字第 040265543 号	南开区王顶堤华巨公寓 2-1004	划拨	住宅用地	住宅	74.46	无	委托管理 房产
51	房权证和平字第 010022791 号	和平区荣安大街长寿公寓 2-1-601-605	划拨	住宅用地	住宅	124.66	无	委托管理 房产
52	房权证和平字第 010022788 号	和平区荣安大街长寿公寓 3-1-1101	划拨	住宅用地	住宅	160.24	无	委托管理 房产
53	房权证和平字第 010022790 号	和平区荣安大街长寿公寓 3-402	划拨	住宅用地	住宅	151.71	无	委托管理 房产
54	房权证和平字第 010022789 号	和平区荣安大街长寿公寓 3-3-602 号	划拨	住宅用地	住宅	160.24	无	委托管理 房产
55	房地证北辰字第 130160384 号	北辰区欢颜东里 1-2-403	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
56	房产证北辰字第 130160385	北辰区欢颜东里 3-1-204	划拨	住宅用地	住宅	90.00	无	委托管理 房产
57	房产证北辰字第 130160386	北辰区欢颜东里 3-1-401	划拨	住宅用地	住宅	90.00	无	委托管理 房产
58	房产证北辰字第 130160387	北辰区欢颜东里 3-2-102	划拨	住宅用地	住宅	100.60	无	委托管理 房产
59	房地证北辰字第 130160388 号	北辰区欢颜东里 1-1-501	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
60	房产证北辰字第 130160389	北辰区欢颜东里 3-2-101	划拨	住宅用地	住宅	79.30	无	委托管理 房产
61	房产证北辰字第 130160390	北辰区欢颜东里 3-2-202	划拨	住宅用地	住宅	61.10	无	委托管理 房产

62	房产证北辰字第 130160391	北辰区欢颜东里 3-1-304	划拨	住宅用地	住宅	90.00	无	委托管理 房产
63	房产证北辰字第 130160392	北辰区欢颜东里 3-1-404	划拨	住宅用地	住宅	90.00	无	委托管理 房产
64	房产证北辰字第 130160393	北辰区欢颜东里 3-1-501	划拨	住宅用地	住宅	90.00	无	委托管理 房产
65	房产证北辰字第 130160394	北辰区欢颜东里 3-1-504	划拨	住宅用地	住宅	90.00	无	委托管理 房产
66	房产证北辰字第 130160395	北辰区欢颜东里 3-1-602	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
67	房产证北辰字第 130160396	北辰区欢颜东里 3-1-603	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
68	房产证北辰字第 130160397	北辰区欢颜东里 3-1-601	划拨	住宅用地	住宅	90.00	无	委托管理 房产
69	房产证北辰字第 130160398	北辰区欢颜东里 3-1-604	划拨	住宅用地	住宅	90.00	无	委托管理 房产
70	房产证北辰字第 130160399	北辰区欢颜东里 2-4-301	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
71	房产证北辰字第 130160400	北辰区欢颜东里 2-4-303	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
72	房产证北辰字第 130160401	北辰区欢颜东里 2-4-401	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
73	房产证北辰字第 130160402	北辰区欢颜东里 3-2-501	划拨	住宅用地	住宅	79.30	无	委托管理 房产
74	房产证北辰字第 130160403	北辰区欢颜东里 2-4-403	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
75	房产证北辰字第 130160404	北辰区欢颜东里 2-4-501	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
76	房产证北辰字第 130160405	北辰区欢颜东里 3-2-503	划拨	住宅用地	住宅	79.30	无	委托管理 房产

77	房产证北辰字第 130160406	北辰区欢颜东里 2-4-503	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
78	房产证北辰字第 130160407	北辰区欢颜东里 2-4-102	划拨	住宅用地	住宅	83.80	无	委托管理 房产
79	房地证北辰字第 130160408 号	北辰区欢颜东里 1-1-403	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
80	房地证北辰字第 130160410 号	北辰区欢颜东里 1-1-401	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
81	房地证北辰字第 130160411 号	北辰区欢颜东里 2-1-303	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
82	房地证北辰字第 130160412 号	北辰区欢颜东里 2-1-401	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
83	房地证北辰字第 130160413 号	北辰区欢颜东里 1-1-303	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
84	房地证北辰字第 130160414 号	北辰区欢颜东里 2-1-301	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
85	房地证北辰字第 130160415 号	北辰区欢颜东里 2-1-302	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
86	房地证北辰字第 130160416 号	北辰区欢颜东里 2-1-503	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
87	房地证北辰字第 130160417 号	北辰区欢颜东里 1-1-101	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
88	房地证北辰字第 130160418 号	北辰区欢颜东里 2-1-601	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
89	房地证北辰字第 130160424 号	北辰区欢颜东里 2-2-403	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
90	房地证北辰字第 130160425 号	北辰区欢颜东里 2-2-401	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
91	房地证北辰字第 130160426 号	北辰区欢颜东里 2-2-303	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产

92	房地证北辰字第 130160428 号	北辰区欢颜东里 2-2-203	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
93	房地证北辰字第 130160429 号	北辰区欢颜东里 2-2-201	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
94	房地证北辰字第 130160430 号	北辰区欢颜东里 2-2-101	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
95	房地证北辰字第 130160431 号	北辰区欢颜东里 2-2-102	划拨	住宅用地	住宅	83.80	无	委托管理 房产
96	房产证北辰字第 130160432 号	北辰区欢颜东里 2-3-301	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
97	房地证北辰字第 130160433 号	北辰区欢颜东里 2-2-501	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
98	房产证北辰字第 130160434 号	北辰区欢颜东里 2-3-203	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
99	房地证北辰字第 130160436 号	北辰区欢颜东里 2-2-503	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
100	房产证北辰字第 130160437 号	北辰区欢颜东里 2-4-203	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
101	房产证北辰字第 130160438 号	北辰区欢颜东里 2-3-401	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
102	房产证北辰字第 130160439 号	北辰区欢颜东里 2-3-503	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
103	房地证北辰字第 130160442 号	北辰区欢颜东里 1-1-603	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
104	房地证北辰字第 130160443 号	北辰区欢颜东里 1-1-602	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
105	房地证北辰字第 130160444 号	北辰区欢颜东里 1-1-601	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
106	房地证北辰字第 130160445 号	北辰区欢颜东里 1-1-503	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产

107	房地证北辰字第 130160446 号	北辰区欢颜东里 1-1-502	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
108	房产证北辰字第 130160447 号	北辰区欢颜东里 3-2-602	划拨	住宅用地	住宅	61.10	无	委托管理 房产
109	房产证北辰字第 130160448 号	北辰区欢颜东里 3-2-603	划拨	住宅用地	住宅	79.30	无	委托管理 房产
110	房地证北辰字第 130160449 号	北辰区欢颜东里 2-1-403	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
111	房地证北辰字第 130160450 号	北辰区欢颜东里 2-1-203	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
112	房地证北辰字第 130160451 号	北辰区欢颜东里 2-1-201	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
113	房地证北辰字第 130160452 号	北辰区欢颜东里 2-1-101	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
114	房地证北辰字第 130160453 号	北辰区欢颜东里 2-1-501	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
115	房地证北辰字第 130160454 号	北辰区欢颜东里 2-1-502	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
116	房地证北辰字第 130160455 号	北辰区欢颜东里 2-1-603	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
117	房产证北辰字第 130160456 号	北辰区欢颜东里 2-3-101	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
118	房产证北辰字第 130160457 号	北辰区欢颜东里 2-3-102	划拨	住宅用地	住宅	83.80	无	委托管理 房产
119	房产证北辰字第 130160458 号	北辰区欢颜东里 2-4-601	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
120	房产证北辰字第 130160461 号	北辰区欢颜东里 3-2-403	划拨	住宅用地	住宅	79.30	无	委托管理 房产
121	房产证北辰字第 130160462 号	北辰区欢颜东里 3-2-402	划拨	住宅用地	住宅	61.10	无	委托管理 房产

122	房产证北辰字第 130160463 号	北辰区欢颜东里 3-2-401	划拨	住宅用地	住宅	79.30	无	委托管理 房产
123	房产证北辰字第 130160464 号	北辰区欢颜东里 3-2-302	划拨	住宅用地	住宅	61.10	无	委托管理 房产
124	房地证北辰字第 130160465 号	北辰区欢颜东里 1-1-102	划拨	住宅用地	住宅	83.80	无	委托管理 房产
125	房产证北辰字第 130160466 号	北辰区欢颜东里 3-2-203	划拨	住宅用地	住宅	79.30	无	委托管理 房产
126	房产证北辰字第 130160467 号	北辰区欢颜东里 3-2-201	划拨	住宅用地	住宅	79.30	无	委托管理 房产
127	房产证北辰字第 130160468 号	北辰区欢颜东里 3-2-601	划拨	住宅用地	住宅	79.30	无	委托管理 房产
128	房产证北辰字第 130160470 号	北辰区欢颜东里 3-2-301	划拨	住宅用地	住宅	79.30	无	委托管理 房产
129	房地证北辰字第 130160471 号	北辰区欢颜东里 1-1-301	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
130	房地证北辰字第 130160474 号	北辰区欢颜东里 1-1-202	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
131	房地证北辰字第 130160476 号	北辰区欢颜东里 1-2-101	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
132	房地证北辰字第 130160478 号	北辰区欢颜东里 1-2-202	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
133	房地证北辰字第 130160479 号	北辰区欢颜东里 1-2-102	划拨	住宅用地	住宅	83.80	无	委托管理 房产
134	房地证北辰字第 130160480 号	北辰区欢颜东里 1-2-401	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
135	房地证北辰字第 130160481 号	北辰区欢颜东里 1-2-402	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
136	房地证北辰字第 130160482 号	北辰区欢颜东里 1-2-503	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产

137	房地证北辰字第 130160483 号	北辰区欢颜东里 1-2-301	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
138	房地证北辰字第 130160484 号	北辰区欢颜东里 1-2-502	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
139	房地证北辰字第 130160486 号	北辰区欢颜东里 1-2-303	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
140	房地证北辰字第 130160488 号	北辰区欢颜东里 1-2-501	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
141	房地证北辰字第 130160489 号	北辰区欢颜东里 1-2-201	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
142	房地证北辰字第 130160473 号	北辰区欢颜东里 1-1-201	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
143	房地证北辰字第 130160472 号	北辰区欢颜东里 1-1-203	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
144	房地证北辰字第 130160409 号	北辰区欢颜东里 1-1-402	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
145	房地证北辰字第 130160475 号	北辰区欢颜东里 1-2-203	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
146	房地证北辰字第 130160485 号	北辰区欢颜东里 1-2-601	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
147	房地证北辰字第 130160487 号	北辰区欢颜东里 1-2-602	划拨	住宅用地	住宅	50.50	无	委托管理 房产
148	房地证北辰字第 130160477 号	北辰区欢颜东里 1-2-603	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
149	房地证北辰字第 130160427 号	北辰区欢颜东里 2-2-301	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
150	房产证北辰字第 130160435 号	北辰区欢颜东里 2-3-303	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产
151	房产证北辰字第 130160440 号	北辰区欢颜东里 2-3-403	划拨	住宅用地	住宅	66.10	无	委托管理 房产

152	房产证北辰字第 130160469 号	北辰区欢颜东里 3-2-502	划拨	住宅用地	住宅	61.10	无	委托管理 房产
153	房权证河西字第 0014652 号	河西区友谊路健强新里 8 门	划拨	住宅用地	住宅	195.20	无	委托管理 房产
154			划拨	住宅用地	住宅	252.21	无	委托管理 房产
155								
156								
157	房权证南开字第 040166245	南开区红旗南路欣苑公寓 9-3-201	划拨	住宅用地	住宅	121.21	无	委托管理 房产
158	房权证南开字第 040166243	南开区红旗南路欣苑公寓 9-3-202	划拨	住宅用地	住宅	93.17	无	委托管理 房产
159	房权证南开字第 040166246	南开区红旗南路欣苑公寓 9-3-301	划拨	住宅用地	住宅	121.21	无	委托管理 房产
160	房权证南开字第 040166247	南开区红旗南路欣苑公寓 9-3-302	划拨	住宅用地	住宅	93.17	无	委托管理 房产
161	房权证南开字第 040166253	南开区红旗南路欣苑公寓 10-3-604	划拨	住宅用地	住宅	93.10	无	委托管理 房产
162	房权证南开字第 040166252	南开区红旗南路欣苑公寓 10-5-302	划拨	住宅用地	住宅	80.51	无	委托管理 房产
163	房权证南开字第 040166249 号	南开区红旗南路欣苑公寓 10-5-402	划拨	住宅用地	住宅	80.51	无	委托管理 房产
164	房权证南开字第 040166251	南开区红旗南路欣苑公寓 10-5-601	划拨	住宅用地	住宅	87.78	无	委托管理 房产
165	房权证南开字第 040166250	南开区红旗南路欣苑公寓 10-5-603	划拨	住宅用地	住宅	82.06	无	委托管理 房产
166	津（2024）南开区不动产权第 0258661 号	南开区密云路貌川里 6 号楼一层底商	划拨	住宅用地	商业	350.50	无	委托管理 房产
167	房地证南开字第 040258616 号	南开区王顶堤华巨公寓地下停车场	划拨	住宅用地	地下室	2,753.74	无	—
168	津（2024）和平区不动产权第 0685422 号	和平区西康路 72-74 号云翔大厦二十层 A	划拨	商业用地	办公	99.28	无	—

169	津（2024）和平区不动产权第 0682398 号	和平区西康路 72-74 号云翔大厦二十层 B	划拨	商业用地	办公	47.77	无	—
170	津（2024）和平区不动产权第 0682469 号	和平区西康路 72-74 号云翔大厦二十层 B1	划拨	商业用地	办公	47.77	无	—
171	津（2024）和平区不动产权第 0680214 号	和平区西康路 72-74 号云翔大厦二十层 C	划拨	商业用地	办公	47.77	无	—
172	津（2024）和平区不动产权第 0678944 号	和平区西康路 72-74 号云翔大厦二十层 E	划拨	商业用地	办公	126.37	无	—
173	津（2025）和平区不动产权第 0073863 号	和平区贵阳路吉利花园地下一层	划拨	住宅用地	车位	6,050.27	抵押	—
174	津（2025）和平区不动产权第 0073862 号	和平区贵阳路吉利花园地下二层	划拨	住宅用地	车位	6,679.20	无	—
175	津（2025）南开区不动产权第 0134765 号	南门西公建车库	出让		车位	1,831.71	无	—
176	津（2021）河西区不动产权第 1005462 号	河西区台儿庄路与新围堤道交口西南侧海景公寓地下停车场—负 101	出让	住宅用地	车位	5,715.39	无	—
177	津（2025）南开区不动产权第 0000788 号	南开区欣苑路北段东侧欣苑大厦 101	划拨	住宅用地	办公	1,173.04	无	—
178	津（2025）北辰区不动产权第 0070357 号	北辰区龙岩道与辰旺路交口东南侧瑞益园 1,2-负 101	划拨	住宅用地	地下室	1,917.71	无	—
179	津（2025）北辰区不动产权第 0070351 号	北辰区龙岩道与辰旺路交口东南侧瑞益园 3-负 101	划拨	住宅用地	地下室	462.47	无	—
180	津（2025）北辰区不动产权第 0070321 号	北辰区龙岩道与辰旺路交口东南侧瑞益园 7-负 101	划拨	住宅用地	地下室	462.47	无	—
181	津（2025）北辰区不动产权第 0070356 号	北辰区龙岩道与辰旺路交口东南侧瑞益园 10-负 101	划拨	住宅用地	地下室	405.55	无	—
182	津（2025）北辰区不动产权第 0070354 号	北辰区龙岩道与辰旺路交口东南侧瑞益园 12-负 101	划拨	住宅用地	地下室	405.55	无	—
183	津（2025）北辰区不动产权第 0070299 号	北辰区龙岩道与辰旺路交口东南侧瑞益园 22-负 101	划拨	住宅用地	地下室	544.72	无	—

184	津（2025）北辰区不动产权第 0070289 号	北辰区龙岩道与辰旺路交口东南侧瑞益园 22-负 102	划拨	住宅用地	地下室	18.34	无	—
185	津（2025）北辰区不动产权第 0070353 号	北辰区龙岩道与辰旺路交口东南侧瑞益园 22-负 103	划拨	住宅用地	地下室	18.34	无	—
186	津（2025）北辰区不动产权第 0070355 号	北辰区龙岩道与辰旺路交口东南侧瑞益园 23-负 101	划拨	住宅用地	地下室	399.89	无	—
187	津（2025）北辰区不动产权第 0070320 号	北辰区龙岩道与辰旺路交口东南侧瑞益园 18-负 101	划拨	住宅用地	地下室	417.19	无	—
188	津（2024）南开区不动产权第 0453720 号	南开区青川路与宜宾道交口西北侧晴川大厦 1-101	出让	商业用地	商业	39.28	无	—
189	津（2024）南开区不动产权第 0451604 号	南开区青川路与宜宾道交口西北侧晴川大厦 1-102	出让	商业用地	商业	27.26	抵押	—
190	津（2024）南开区不动产权第 0447785 号	南开区青川路与宜宾道交口西北侧晴川大厦 1-103	出让	商业用地	商业	51.35	抵押	—
191	津（2024）南开区不动产权第 0453935 号	南开区青川路与宜宾道交口西北侧晴川大厦 1-201	出让	商业用地	商业	647.10	抵押	—
192	津（2025）东丽区不动产权第 0070316 号	东丽区登州路与程新道交口东南侧翠海佳园地下车库负 101	出让	住宅用地	车位	21,533.63	抵押	—
193	津（2025）东丽区不动产权第 0009846 号	东丽区登州路与程新道交口东南侧翠海佳园 11 号楼 101	出让	住宅用地	商业	74.11	无	—
194	津（2025）东丽区不动产权第 0077832 号	东丽区昆俞北路西侧昆俞欣园 35 号楼 201	出让	住宅用地	商业	165.20	无	—
195	津（2024）西青区不动产权第 0016394 号	西青区丽江道与昌凌路交口东南侧美域豪庭公建 101	出让	住宅用地	商业	109.63	抵押	—
196	津（2024）西青区不动产权第 0016367 号	西青区丽江道与昌凌路交口东南侧美域豪庭公建 103	出让	住宅用地	商业	158.65	抵押	—
197	津（2024）西青区不动产权第 0016385 号	西青区丽江道与昌凌路交口东南侧美域豪庭公建 104	出让	住宅用地	商业	134.61	抵押	—
198	津（2024）和平区不动产权第 0559162 号	和平区南京路 129 号世贸广场 B 座 708	出让	商业用地	办公	80.63	无	—

199	津（2024）河西区不动产权第0305773号	河西区友谊南路与珠江道交口东南侧涟水园 9-206	出让	商业用地	商业	226.43	无	—
200	津（2024）河北区不动产权第0306495号	河北区悦海大厦 1、2-307	出让	住宅用地	商业	316.87	无	—
201	津（2024）滨海新区中心商务区不动产权第0337775号	滨海新区中心商务区润德大厦 2-101	出让	商业用地	办公	711.21	无	—
202	津（2025）西青区不动产权第0048138号	西青区卫津南路与集美道交口西北侧美域兰庭 3-6 号楼地下车库	出让	住宅用地	车位	4,604.77	抵押	—
203	津（2025）西青区不动产权第0048244号	西青区卫津南路与集美道交口西北侧美域兰庭 14-21 号楼地下车库-101 至-119、-121 至-133、-135 至-167、-169、-172 至-185、187、-188、-189、-190、-191	出让	住宅用地	车位	7,424.17	抵押	—
204	津（2025）西青区不动产权第0118229号	西青区卫津南路与丽江道交口西南侧美域华庭 1-9 号楼地下车库的储藏、车库	出让	住宅用地	车位	7,739.81	抵押	—
205	津（2025）西青区不动产权第0118184号	西青区卫津南路与丽江道交口西南侧美域华庭 15-19、21 号楼地下车库的储藏、自行车库、车库	出让	住宅用地	车位	8,091.21	抵押	—
206	津（2025）西青区不动产权第0048357号	西青区卫津南路南段西侧美域豪庭 3-6 号楼地下室负 101-负 106	出让	住宅用地	车位	3,252.03	抵押	—
207	津（2025）西青区不动产权第0048345号	西青区卫津南路南段西侧美域豪庭 9-14 号楼地下人防负 101-负 110	出让	住宅用地	车位	4,178.73	抵押	—
208	津（2025）西青区不动产权第0048096号	西青区卫津南路南段西侧美域豪庭 17-23 号楼地下车库负 101-负 117	出让	住宅用地	车位	6,769.89	抵押	—
209	津（2025）西青区不动产权第0047890号	西青区卫津南路与丽江道交口西南侧美域商业广场地下车库负 101	出让	商业用地	车位	5,936.34	抵押	—
210	津（2025）南开区不动产权第0076792号	南开区青川路与宜宾道交口西北侧晴川大厦 1-负 101	出让	商业用地	非居住	4,030.48	抵押	—
211	津（2025）东丽区不动产权第0070278号	东丽区登州路与程新道交口东南侧翠海佳园地下人防	出让	城镇住宅用地	非居住	11,475.83	无	—

212	房权证南开字 040166248 号	南开区红旗南路欣苑公寓 4-4-201	—	—	—	142.43	无	—
213	房权证南开字 040166244 号	南开区红旗南路欣苑公寓 8-2207	—	—	住宅	119.64	无	—

二、拟置出控股子公司拥有的房产

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
1	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津（2017）蓟州区不动产权第 1012817 号	蓟州区府君山西坡、泰和庄园北侧至道庄园 6 -1-201	出让	城镇住宅用地	居住	105.94	无	—
2	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津（2017）蓟州区不动产权第 1012882 号	蓟州区府君山西坡、泰和庄园北侧至道庄园 6 -1-301	出让	城镇住宅用地	居住	104.75	无	—
3	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津（2017）蓟州区不动产权第 1013364 号	蓟州区府君山西坡、泰和庄园北侧至道庄园 6 -1-401	出让	城镇住宅用地	居住	104.75	无	—
4	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津（2017）蓟州区不动产权第 1013093 号	蓟州区府君山西坡、泰和庄园北侧至道庄园 7 -1-401	出让	城镇住宅用地	居住	128.78	无	—
5	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津（2018）蓟州区不动产权第 1004387 号	蓟州区人民西大街南侧、西环路中段西侧英域新城配建 4-664 号增 4 号	出让	商务金融用地	非居住	265.30	无	—
6	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津（2018）蓟州区不动产权第 1004382 号	蓟州区人民西大街南侧、西环路中段西侧英域新城配建 4-664 号增 5 号	出让	商务金融用地	非居住	255.66	无	—
7	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津（2018）蓟州区不动产权第 1004362 号	蓟州区人民西大街南侧、西环路中段西侧英域新城配建 4-664 号增 12 号	出让	商务金融用地	非居住	245.66	无	—

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
8	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津(2022)蓟州区不动产权第1193044号	蓟州区西环路96号	出让	商务金融用地	非居住	331.48	无	—
9	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津(2022)蓟州区不动产权第1195264号	蓟州区西环路92号	出让	商务金融用地	非居住	219.72	无	—
10	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津(2022)蓟州区不动产权第1195291号	蓟州区西环路98号	出让	商务金融用地	非居住	240.96	无	—
11	天津市华驰租赁有限公司	津(2019)河北区不动产权第105031008159号	河北区鹤山里9门1层	划拨	商业用地	商业	92.99	抵押	—
12	天津市华驰租赁有限公司		河北区鹤山里9门3-6层	划拨	商业用地	商业	371.96	抵押	—
13	天津市华驰租赁有限公司		河北区鹤山里11,12门	划拨	商业用地	商业	2,627.59	抵押	—
14	天津市华驰租赁有限公司		河北区鹤山里13-16门	划拨	商业用地	商业	6035.89	抵押	—
15	天津市华驰租赁有限公司		鹤山里3号综合楼10门	划拨	商业用地	商业	2062.57	抵押	—
16	天津市华驰租赁有限公司		河北区鹤山里底商1-2	划拨	商业用地	商业	160.26	抵押	—
17	天津市华驰租赁有限公司	房地证津字第105031300029号	天津市河北区靖江路263号	划拨	城镇住宅用地	非居住	191.22	抵押	
18	天津市华驰租赁有限公司		天津市河北区靖江路265号	划拨	城镇住宅用地	非居住	193.58	抵押	
19	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2022)东丽区不动产权证第1420270号	东丽区津汉公路北侧华明新家园内天欣颐园配建1-203	出让	城镇住宅用地	非居住	77.21	无	—
20	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079571号	东丽区津汉公路北天欣花园26-101	划拨	城镇住宅用地	非居住	48.20	无	—
21	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079572号	东丽区津汉公路北天欣花园26-102	划拨	城镇住宅用地	非居住	169.59	无	—

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
22	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079573号	东丽区津汉公路北天欣花园26-103	划拨	城镇住宅用地	非居住	78.45	无	—
23	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079574号	东丽区津汉公路北天欣花园26-104	划拨	城镇住宅用地	非居住	81.03	无	—
24	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079575号	东丽区津汉公路北天欣花园26-105	划拨	城镇住宅用地	非居住	97.44	无	—
25	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079576号	东丽区津汉公路北天欣花园26-106	划拨	城镇住宅用地	非居住	101.02	无	—
26	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079569号	东丽区津汉公路北天欣花园26-202	划拨	城镇住宅用地	非居住	65.96	无	—
27	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079570号	东丽区津汉公路北天欣花园26-203	划拨	城镇住宅用地	非居住	51.28	无	—
28	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079565号	东丽区津汉公路北天欣花园26-204	划拨	城镇住宅用地	非居住	51.28	无	—
29	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079564号	东丽区津汉公路北天欣花园26-205	划拨	城镇住宅用地	非居住	78.45	无	—
30	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079566号	东丽区津汉公路北天欣花园26-206	划拨	城镇住宅用地	非居住	51.28	无	—
31	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079567号	东丽区津汉公路北天欣花园26-207	划拨	城镇住宅用地	非居住	51.28	无	—
32	天津市华兆房地产开发有限公司	津(2025)东丽区不动产权第0079568号	东丽区津汉公路北天欣花园26-208	划拨	城镇住宅用地	非居住	46.16	无	—
33	天津市华亨房地产开发有限公司	津(2018)津南区不动产权第1017957号	津南区梨双公路南侧新科园地下车库兼人防	出让	车库	非居住	9,770.56	抵押 ²	证载面积为13,303.16 m², 此处面积为扣除已售车位面积

² 未办理抵押登记。

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
									的账载面积
34	天津市华亨房地产开发有限公司	津(2017)津南区不动产权第1049229号	津南区梨双公路南侧新盈庄园30-36,40号楼地下车库兼人防	出让	车库	非居住	12,729.44	抵押	证载面积为19,487.61m², 此处面积为扣除已售车位面积的账载面积
35	天津市华亨房地产开发有限公司	房地证津字第112011519598号	津南区双港新景园地下车库1	出让	车库	非居住	16,723.39	抵押	证载面积为18,452.30m², 此处面积为扣除已售车位面积的账载面积
36	天津市华亨房地产开发有限公司	房地证津字第112011519210号	津南区双港新景园地下车库	出让	车库	非居住		抵押	
37	天津市华亨房地产开发有限公司	房地证津字第112011519274号	津南区双港镇新景园20-30号楼地下车库	出让	车库	非居住		抵押	
38	天津市华亨房地产开发有限公司	房地证津字第112011520100号	津南区双港镇新景园17-19号楼地下车库	出让	车库	非居住		抵押	
39	天津市华亨房地产开发有限公司	房地证津字第112011519600号	津南区双港新景园地下车库2	出让	车库	非居住		抵押	
40	天津市华亨房地产开发有限公司	房地证津字第112011226002号	津南区双港镇梨双公路南侧新尚园地下车库兼人防负101	出让	车库	非居住	13,449.98	抵押 ³	—
41	天津市华亨房地产开发有限公司	津(2022)津南区不动产权第1568411号	津南区双港镇新尚园45#-107	出让	城镇住宅用地	非居住	73.55	无	—
42	天津市华亨房地产开发有限公司	津(2022)津南区不动产权第1568425号	津南区双港镇新尚园45#-110	出让	城镇住宅用地	非居住	42.49	无	—
43	天津市华亨房地产开发有限公司	津(2022)津南区不动产权第1568351号	津南区梨双公路南侧新科园48号楼-101	出让	城镇住宅用地	非居住	137.55	抵押	—
44	天津市华亨房地产开	津(2022)津南区不动	津南区双港镇新景园公	出让	城镇住宅	非居	153.43	抵押	—

³ 未办理抵押登记。

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
	发有限公司	产权第 1568315 号	建 3 号楼-101		用地	住			
45	天津市华亨房地产开发有限公司	津（2022）津南区不动产权第 1568268 号	津南区双港镇新景园公建 3 号楼-102	出让	城镇住宅用地	非居住	120.83	抵押	—
46	天津市华亨房地产开发有限公司	津（2022）津南区不动产权第 1568330 号	津南区双港镇新景园配建 1-101	出让	城镇住宅用地	非居住	147.71	无	—
47	天津市华亨房地产开发有限公司	津（2022）津南区不动产权第 1568338 号	津南区双港镇新景园配建 1-102	出让	城镇住宅用地	非居住	128.58	抵押	—
48	天津市华亨房地产开发有限公司	无证	津南区双港镇新景园配建 2#-101	出让	商业	—	162.98	—	—
49	天津市华亨房地产开发有限公司	无证	津南区双港镇新景园配建 2#-103	出让	商业	—	178.55	—	—
50	天津吉利大厦有限公司	津（2017）和平区不动产权第 1008071 号	和平区南京路 209 号	出让	商服用地	非居住	61,011.61	抵押	—
51	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1063 号	汉沽区三纬路 375 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	78.27	无	—
52	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0974 号	汉沽区三纬路 389 号	划拨	城镇居住用地	非居住	83.72	无	—
53	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0975 号	汉沽区三纬路 391 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	59.94	无	—
54	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0976 号	汉沽区三纬路 393 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	78.27	无	—
55	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0977 号	汉沽区三纬路 395 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	67.30	无	—
56	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0304 号	汉沽区三纬路 397 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	67.22	无	—
57	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0219 号	汉沽区三纬路 399 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	78.17	无	—
58	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0178 号	汉沽区三纬路 401 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	59.86	无	—

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
59	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0179 号	汉沽区三纬路 403 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	83.61	无	—
60	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0180 号	汉沽区三纬路 405 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	55.50	无	—
61	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0181 号	汉沽区三纬路 407 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	86.08	无	—
62	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0695 号	汉沽区三纬路 361 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	26.65	无	—
63	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0183 号	汉沽区五经路 71 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	86.44	无	—
64	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0184 号	汉沽区五经路 73 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	57.68	无	—
65	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0185 号	汉沽区五经路 75 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	79.18	无	—
66	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0187 号	汉沽区五经路 79 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	80.39	无	—
67	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0188 号	汉沽区五经路 81 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	80.39	无	—
68	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0652 号	汉沽区五经路 83 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	68.30	无	—
69	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0653 号	汉沽区五经路 85 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	75.28	无	—
70	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0654 号	汉沽区五经路 87 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	52.07	无	—
71	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0655 号	汉沽区五经路 89 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	86.60	无	—
72	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0656 号	汉沽区五经路 91 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	57.79	无	—
73	天津市天房海滨建设	房地证津字第 10801110	汉沽区五经路 93 号	划拨	城镇住宅	非居	74.72	无	—

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
	发展有限公司	0657 号			用地	住			
74	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0658 号	汉沽区五经路 95 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	77.09	无	—
75	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 0659 号	汉沽区五经路 97 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	75.93	无	—
76	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1726 号	汉沽区五经路 99 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	80.13	无	—
77	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1761 号	汉沽区五经路 101 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	75.55	无	—
78	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1717 号	汉沽区五经路 103 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	62.56	无	—
79	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1718 号	汉沽区五经路 105 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	75.24	无	—
80	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1719 号	汉沽区五经路 107 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	52.05	无	—
81	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1720 号	汉沽区五经路 109 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	86.56	无	—
82	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1721 号	汉沽区五经路 111 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	57.77	无	—
83	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1722 号	汉沽区五经路 113 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	79.29	无	—
84	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1723 号	汉沽区五经路 115 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	81.66	无	—
85	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1724 号	汉沽区五经路 117 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	80.50	无	—
86	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 1725 号	汉沽区五经路 119 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	80.50	无	—
87	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 2004 号	汉沽区五经路 121 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	69.47	无	—

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
88	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 2005 号	汉沽区五经路 123 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	75.31	无	—
89	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 2006 号	汉沽区五经路 125 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	52.10	无	—
90	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 2007 号	汉沽区五经路 127 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	63.69	无	—
91	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 2008 号	汉沽区五经路 129 号	划拨	城镇住宅用地	非居住	41.39	无	—
92	天津市天房海滨建设发展有限公司	滨海新区汉沽不动产权第 1013317 号	滨海新区汉沽澜岸雅苑 配建一 101、102	出让	商服用地	非居住	265.28	无	—
93	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 2867 号	汉沽区五经路 45 号	出让	其他商服用地	非居住	57.63	无	—
94	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 2869 号	汉沽区五经路 49 号	出让	城镇住宅用地	非居住	70.15	无	—
95	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 2871 号	汉沽区五经路 53 号	出让	其他商服用地	非居住	46.00	无	—
96	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 2866 号	汉沽区五经路 43 号	出让	其他商服用地	非居住	86.67	无	—
97	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 2868 号	汉沽区五经路 47 号	出让	其他商服用地	非居住	70.66	无	—
98	天津市天房海滨建设发展有限公司	房地证津字第 10801110 3569 号	汉沽区五经路 59 号	出让	其他商服用地	非居住	75.06	无	—
99	天津市天房海滨建设发展有限公司	津（2021）滨海新区汉沽不动产权第 7272142 号	滨海新区汉沽美岸英郡 秀茶路 311 号	出让	其他商服用地	非居住	56.17	无	—
100	天津市天房海滨建设发展有限公司	津（2021）滨海新区汉沽不动产权第 7279736 号	滨海新区汉沽美岸英郡 秀茶路 315 号	出让	其他商服用地	非居住	54.59	无	—
101	天津市天房海滨建设	津（2021）滨海新区汉	滨海新区汉沽美岸英郡	出让	其他商服	非居	57.53	无	—

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
	发展有限公司	沽不动产权第 7279737 号	秀茶路 317 号		用地	住			
102	天津市天房海滨建设发展有限公司	津（2021）滨海新区汉沽不动产权第 7279738 号	滨海新区汉沽美岸英郡秀茶路 323 号	出让	其他商服用地	非居住	81.20	无	—
103	天津市天房海滨建设发展有限公司	津（2021）滨海新区汉沽不动产权第 7279739 号	滨海新区汉沽美岸英郡秀茶路 325 号	出让	其他商服用地	非居住	47.27	无	—
104	天津市天房海滨建设发展有限公司	津（2021）滨海新区汉沽不动产权第 7279733 号	滨海新区汉沽美岸英郡秀茶路 327 号	出让	其他商服用地	非居住	47.27	无	—
105	天津市天房海滨建设发展有限公司	津（2021）滨海新区汉沽不动产权第 7272143 号	滨海新区汉沽美岸英郡秀茶路 329 号	出让	商务金融用地	非居住	46.67	无	—
106	天津市天房海滨建设发展有限公司	津（2021）滨海新区汉沽不动产权第 7279734 号	滨海新区汉沽美岸英郡配建 6-201	出让	城镇住宅用地	非居住	246.23	无	—
107	天津市天房海滨建设发展有限公司	津（2021）滨海新区汉沽不动产权第 7279735 号	滨海新区汉沽美岸英郡配建 6-202	出让	城镇住宅用地	非居住	249.47	无	—
108	天津市天房海滨建设发展有限公司	津（2021）滨海新区汉沽不动产权第 7008031 号	滨海新区汉沽美岸英郡地下车库（负 101-负 107）	出让	城镇居住用地	非居住	2021.25	无	证载面积为 21017.22 平方米，此处面积为扣除已售车位面积的账载面积
109	天津市华景房地产开发有限公司	津（2019）北辰区不动产权第 1008699 号	北辰区辰达北路与新园道交口西南侧 1-2-101	出让	城镇居住用地	非居住	268.93	无	—
110	天津市华景房地产开	津（2019）北辰区不动	北辰区辰达北路与新园	出让	城镇住宅	非居	312.93	无	—


序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
	发有限公司	产权第 1008700 号	道交口西南侧 1-2-102		用地	住			
111	天津市华景房地产开发有限公司	津（2019）北辰区不动产权第 1013441 号	北辰区辰达北路与新园道交口西南侧盛庭丽景花园配建 1-2	出让	城镇住宅用地	非居住	211.16	无	—
112	天津市华景房地产开发有限公司	津（2019）北辰区不动产权第 1013445 号	北辰区辰达北路与新园道交口西南侧盛庭丽景花园配建 1-3	出让	城镇住宅用地	非居住	221.39	无	—
113	天津市华景房地产开发有限公司	津（2019）北辰区不动产权第 1013444 号	北辰区辰达北路与新园道交口西南侧盛庭丽景花园配建 1-4	出让	城镇住宅用地	非居住	221.39	无	—
114	天津市华景房地产开发有限公司	津（2019）北辰区不动产权第 1013443 号	北辰区辰达北路与新园道交口西南侧盛庭丽景花园配建 1-6、7	出让	城镇住宅用地	非居住	406.75	无	—
115	天津市华景房地产开发有限公司	津（2019）北辰区不动产权第 1015054 号	北辰区辰达北路与新园道交口西南侧 1#楼配套公建邮政所	出让	城镇住宅用地	非居住	293.36	无	证载面积为总面积为 690.16 m²，其中证载 WT1、WT4、WT5、WT7 为移交房产，此处为剔除后面积
116	天津市华景房地产开发有限公司		北辰区辰达北路与新园道交口西南侧 1#楼配套公建储蓄所	出让	城镇住宅用地	非居住	118.02	无	
117	天津市华景房地产开发有限公司	津（2022）北辰区不动产权第 1502597 号	北辰区新园道 5 号	出让	商服用地	非居住	198.73	无	—
118	天津市华景房地产开发有限公司	津（2022）北辰区不动产权第 1502591 号	北辰区新园道 7 号	出让	商服用地	非居住	190.41	无	—
119	天津市华景房地产开发有限公司	津（2022）北辰区不动产权第 1502595 号	北辰区新园道 9 号	出让	商服用地	非居住	190.41	无	—
120	天津市华景房地产开发有限公司	津（2022）北辰区不动产权第 1502599 号	北辰区新园道 11 号	出让	商服用地	非居住	196.90	无	—

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
121	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1501736号	北辰区新园道13号	出让	商服用地	非居住	197.12	无	—
122	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1501210号	北辰区新园道15号	出让	商服用地	非居住	190.38	无	—
123	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1501230号	北辰区新园道17号	出让	商服用地	非居住	190.38	无	—
124	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1501743号	北辰区新园道19号	出让	商服用地	非居住	198.70	无	—
125	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1215950号	北辰区新园道21号	出让	商服用地	非居住	211.75	无	—
126	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1215933号	北辰区新园道23号	出让	商服用地	非居住	205.08	无	—
127	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1215942号	北辰区新园道25号	出让	城镇住宅用地	非居住	214.31	无	—
128	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1215936号	北辰区新园道27号	出让	城镇住宅用地	非居住	214.06	无	—
129	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1215947号	北辰区新园道29号	出让	城镇住宅用地	非居住	214.31	无	—
130	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1502630号	北辰区新园道35号	出让	商服用地	非居住	212.70	无	—
131	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1502659号	北辰区新园道37号	出让	商服用地	非居住	205.24	无	—
132	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1502683号	北辰区新园道39号	出让	商服用地	非居住	214.53	无	—
133	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1502677号	北辰区新园道41号	出让	商服用地	非居住	214.28	无	—
134	天津市华景房地产开发有限公司	津(2022)北辰区不动产权第1502668号	北辰区新园道43号	出让	商服用地	非居住	214.53	无	—
135	天津市华景房地产开	津(2022)北辰区不动	北辰区新园道45号	出让	商服用地	非居	184.04	无	—

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
	发有限公司	产权第 1502665 号				住			
136	天津市华景房地产开发有限公司	津（2022）北辰区不动产权第 1503120 号	北辰区新园道 47 号	出让	商服用地	非居住	190.49	无	—
137	天津市华景房地产开发有限公司	津（2020）北辰区不动产权第 1009102 号	北辰区辰景路 1-15 号（单号）—101	出让	城镇住宅用地	非居住	2,195.58	无	—
138	天津市华景房地产开发有限公司		北辰区辰景路 1 号	出让	城镇住宅用地	非居住		无	—
139	天津市华景房地产开发有限公司		北辰区辰景路 3 号	出让	城镇住宅用地	非居住		无	—
140	天津市华景房地产开发有限公司		北辰区辰景路 5 号	出让	城镇住宅用地	非居住		无	—
141	天津市华景房地产开发有限公司		北辰区辰景路 9 号	出让	城镇住宅用地	非居住		无	—
142	天津市华景房地产开发有限公司		北辰区辰景路 11 号	出让	城镇住宅用地	非居住		无	—
143	天津市华景房地产开发有限公司		北辰区辰景路 13 号	出让	城镇住宅用地	非居住		无	—
144	天津市华景房地产开发有限公司		北辰区辰景路 15 号	出让	城镇住宅用地	非居住		无	—
145	天津市华景房地产开发有限公司	津（2019）北辰区不动产权第 1009188 号	北辰区辰达北路与新园道交口西南侧盛庭丽景花园地下车库	出让	城镇住宅用地	非居住	8,101.08	已抵押	证载面积为 10,961.74 m²，此处面积为扣除已售车位面积的账载面积
146	天津市华景房地产开发有限公司	津（2020）北辰区不动产权第 1010962 号	北辰区辰锦路与新园道交口东北侧盛庭名景花园地下车库	出让	城镇住宅用地	非居住	35,923.08	已抵押	证载面积为 39,411.26 m²，此处面积为扣除已售车位面积

序号	权利人	权证编号	坐落	土地性质	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m²)	受限情况	备注
									的账载面积
147	天津市华博房地产开发有限公司	津(2020)河北区不动产权第1003021号	河北区天泰路与天翔路交口盛雅佳苑1,2号楼及配套公建一-9-101	出让	商服用地	非居住	151.36	无	—
148	天津市华博房地产开发有限公司	津(2020)河北区不动产权第1002855号	河北区天泰路与天翔路交口盛雅佳苑17号楼及配套公建二-2-101	出让	商服用地	非居住	50.05	无	—
149	天津市华博房地产开发有限公司	津(2020)河北区不动产权第1002844号	河北区天泰路与天翔路交口盛雅佳苑18,19号楼及配套公建三-15-101	出让	商服用地	非居住	35.78	无	—
150	天津市华博房地产开发有限公司	无证	盛雅佳苑地下车库	—	—	—	18,509.03	—	此处面积为扣除已售车位面积的账载面积

附件二：置出资产范围内的商标

序号	商标图案	注册号	注册人	注册有效期限	国际分类	他项权利
1		17310332	津投城开	2016 年 10 月 28 日至 2026 年 10 月 27 日	42	无
2	天房发展	17310010	津投城开	2016 年 8 月 14 日至 2026 年 8 月 13 日	36	无
3	TJRD	17310021	津投城开	2016 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 6 日	36	无
4	天房发展	17310195	津投城开	2016 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 6 日	42	无
5	天房发展	17310113	津投城开	2016 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 6 日	37	无
6	TJRD	17310224	津投城开	2016 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 6 日	42	无
7	TJRD	17310034	津投城开	2016 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 6 日	37	无

序号	商标图案	注册号	注册人	注册有效期限	国际分类	他项权利
8	天房发展	17309772	津投城开	2016 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 6 日	35	无
9	TJRD	17309913	津投城开	2016 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 6 日	35	无
10		17310235	津投城开	2016 年 10 月 28 日至 2026 年 10 月 27 日	36	无
11		3645709	津投城开	2015 年 10 月 28 日至 2035 年 10 月 27 日	36	无
12		76680219	津投城开	2024 年 8 月 7 日至 2034 年 8 月 6 日	35、36、 37、42	无

附件三：置出资产范围内的专利

序号	专利名称	专利号	权利人	授权日期	专利类型	有效期	他项权利
1	一种外墙防水保温装饰板	ZL202220672564.X	津投城开、 天津住总集团有限公司	2022 年 12 月 30 日	实用新型	10 年	无
2	一种新型外墙饰面	ZL202220672561.6	津投城开、 天津住总集团有限公司	2022 年 9 月 20 日	实用新型	10 年	无
3	一种用于大截面基础底板栓接式钢筋支架	ZL202123126633.1	津投城开、 天津住总集团有限公司	2022 年 7 月 19 日	实用新型	10 年	无
4	一种可调节脚手架	ZL202220672587.0	津投城开、 天津住总集团有限公司	2022 年 7 月 19 日	实用新型	10 年	无
5	一种外墙保温渗漏的修复设备	ZL202123136624.0	津投城开、 天津住总集团有限公司	2022 年 5 月 27 日	实用新型	10 年	无

附件四：置出资产范围内的域名

序号	备案主体	备案/许可证号	网站备案/许可证号	域名	审核时间
1	津投城开	津 ICP 备 2024026308 号	津 ICP 备 2024026308 号-1	tjttck.com	2024 年 11 月 28 日
2	天津市天蓊房地产开发有 限责任公司	津 ICP 备 2023006838 号	津 ICP 备 2023006838 号-1	tjfangdichan.com ¹	2023 年 10 月 18 日

注：截至本报告书签署日，该域名有效期已届满